

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta  
za gradbeništvo  
in geodezijo



Jamova cesta 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

**DRUGG** – Digitalni repozitorij UL FGG  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na  
bibliografske podatke, kot je navedeno:

Molnar, H. 2012. Upoštevanje stvarnih  
pravic v postopkih evidentiranja v  
zemljiškem katastru in katastru stavb.  
Diplomska naloga. Ljubljana, Univerza v  
Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in  
geodezijo. (mentor Ferlan, M.): 86 str.

University  
of Ljubljana

Faculty of  
*Civil and Geodetic  
Engineering*



Jamova cesta 2  
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

**DRUGG** – The Digital Repository  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's  
bibliographic information as follows:

Molnar, H. 2012. Upoštevanje stvarnih  
pravic v postopkih evidentiranja v  
zemljiškem katastru in katastru stavb.  
B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of  
Ljubljana, Faculty of civil and geodetic  
engineering. (supervisor Ferlan, M.): 86  
pp.

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta za  
*gradbeništvo in  
geodezijo*



Jamova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si

**VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJ  
GEODEZIJE  
SMER ZA PROSTORSKO  
INFORMATIKO**

Kandidatka:

**HANA MOLNAR**

**UPOŠTEVANJE STVARNIH PRAVIC V POSTOPKIH  
EVIDENTIRANJA V ZEMLJIŠKEM KATASTRU IN  
KATASTRU STAVB**

Diplomska naloga št.: 374/PI

**THE CONSIDERATION OF PROPERTY RIGHTS  
DURING THE RECORDING IN THE REGISTER OF  
THE LAND AND BUILDING CADASTRE**

Graduation thesis No.: 374/PI

**Mentor:**

viš. pred. dr. Miran Ferlan

**Predsednik komisije:**

viš. pred. mag. Samo Drobne

**Član komisije:**

doc. dr. Anka Lisec

doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek

Ljubljana, 28. 6. 2012

Molnar, H. 2012. Upoštevanje stvarnih pravic ... v zemljiškem katastru in katastru stavb.  
Dipl. nal. – VSŠ. Ljubljana, UL FGG, Odd. za geodezijo, Prostorska informatika.

---

## **STRAN ZA POPRAVKE**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

## **IZJAVE**

Podpisana Hana Molnar izjavljam, da sem avtorica diplomskega dela z naslovom »Upoštevanje stvarnih pravic v postopkih evidentiranja v zemljiškem katastru in katastru stavb«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, 29. 5. 2012

---

(podpis)



Molnar, H. 2012. Upoštevanje stvarnih pravic ... v zemljiškem katastru in katastru stavb.  
Dipl. nal. – VSŠ. Ljubljana, UL FGG, Odd. za geodezijo, Prostorska informatika.

---

## **BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

**UDK:** 528.44(043.2)  
**Avtor:** Hana Molnar  
**Mentor:** viš. pred. dr. Miran Ferlan  
**Naslov:** Upoštevanje stvarnih pravic v postopkih evidentiranja v zemljiškem katastru in katastru stavb  
**Obseg in oprema:** 86 str., 22 sl., 2 pril.  
**Ključne besede:** zemljiški kataster, kataster stavb, zemljiška knjiga, lastninska pravica, hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena, stavbna pravica

### **Izvleček**

V diplomski nalogi je opisano upoštevanje stvarnih pravic pri zemljiškokatastrski izmeri ali izmeri ob spremembah v katastru stavb in seznanitev s pravnim stanjem nepremičnine v zemljiški knjigi. Podane so novosti vpisa v zemljiško knjigo, ki so se uveljavile z novelo zakona o zemljiški knjigi. Poseben poudarek je na stavbni pravici, stvarni služnosti in zastavni pravici, kjer so predstavljene pomanjkljivosti vpisov in opisani problemi na praktičnih primerih. Nepremičnina obremenjena s katero od teh stvarnih pravic lahko prinese dodatne ovire pri izmeri.

## **BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDK:** 528.44(043.2)

**Author:** Hana Molnar

**Supervisor:** Sen. Lect. Miran Ferlan, Ph. D.

**Title:** The consideration of property rights during the recording in the register of the land and buildings cadastre

**Notes:** 86 p., 22 fig., 2 ann.

**Key words:** land cadastre, buildings cadastre, land registry, proprietary right, mortgage, land debt, easement, right of encumbrance, right of superficies

### **Abstract**

This diploma describes the consideration of property rights for the land cadastre register surveying and the measuring during the changes in the buildings cadastre register. It also describes the legal situation of real estate in the land registry. The new land registry law amendment has brought novelties to the land registration. I accentuate superficies, real easement and lien and present the defects of the single registrations. The issues are supported with practical examples. Real estate that is burdened with any of the stated property rights may present an obstacle for measuring.

## **ZAHVALA**

Za mentorstvo in pomoč pri izdelavi diplomske naloge se zahvaljujem viš. pred. dr. Miranu Ferlanu.

Zahvaljujem se tudi mag. Antonu Kožarju iz Inštituta za nepremičnine za posredovanje podatkov in koristne nasvete pri praktičnem delu diplomske naloge ter zaposlenim na Geodetski upravi Nova Gorica, Ljubljana in Brežice prav tako za posredovanje podatkov.

Posebna zahvala gre moji družini, ki mi je omogočila študij v Ljubljani in mi vsa ta leta stala ob strani.

## KAZALO VSEBINE

<b>1 UVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>2 ZAKON O EVIDENTIRANJU NEPREMIČNIN (ZEN) .....</b>	<b>3</b>
2.1 Zemljiški kataster .....	3
2.1.1 Zemljiškokatastrska izmera .....	4
2.1.2 Uskladitev podatkov zemljiškega katastra .....	12
2.2 Kataster stavb .....	13
<b>3 ZEMLJIŠKA KNJIGA .....</b>	<b>15</b>
3.1 Novela zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C) .....	15
3.2 Predmet vpisa v zemljiško knjigo .....	20
3.3 Temeljna načela delovanja zemljiške knjige .....	21
3.3.1 Načelo javnosti .....	21
3.3.2 Načelo zaupanja .....	21
3.3.3 Načelo pravnega prednika .....	22
3.3.4 Načelo vrstnega reda .....	22
3.3.5 Načelo zakonitosti .....	23
3.3.6 Načelo privolitve vpisa .....	23
3.3.7 Načelo vpisa .....	23
3.3.8. Načelo predlaganja vpisa .....	23
<b>4 SEZNANITEV S PRAVNIM STANJEM NEPREMIČNINE IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE .....</b>	<b>25</b>
4.1 Stvarne pravice .....	25
4.1.1 Temeljna načela v zvezi s stvarnih pravicami .....	26
<b>5 LASTNINSKA PRAVICA .....</b>	<b>29</b>

<b>5.1 Omejitve lastninske pravice .....</b>	<b>29</b>
<b>5.2 Pridobitev lastninske pravice .....</b>	<b>29</b>
<b>5.3 Pridobitev lastninske pravice na nepremičninah .....</b>	<b>31</b>
5.3.1 Gradnja čez mejo nepremičnine .....	31
5.3.2 Povečanje vrednosti nepremičnine .....	31
5.3.3 Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom.....	31
<b>5.4 Varstvo lastninske pravice.....</b>	<b>31</b>
<b>5.5 Prenehanje lastninske pravice.....</b>	<b>32</b>
<b>5.6 Lastninska pravica več oseb .....</b>	<b>32</b>
5.6.1 Solastnina .....	32
5.6.2 Skupna lastnina .....	34
<b>6 ETAŽNA LASTNINA.....</b>	<b>35</b>
6.1 Nastanek etažne lastnine.....	35
6.2 Podpis akta o oblikovanju etažne lastnine vseh solastnikov.....	36
6.2.1 Vpis stavbe v kataster stavb .....	36
6.2.2 Povezava kataster stavb – zemljiška knjiga.....	37
6.3 Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi – .....	38
<b>ZVEtL-A .....</b>	<b>38</b>
6.3.1 Zakaj je postopek ZVEtL boljši od oblikovanja etažne lastnine na podlagi volje vseh zemljiškoknjižno vpisanih (so)lastnikov ali pridobiteljev?.....	38
6.3.2 Postopek za vzpostavitev etažne lastnine .....	39
6.3.3 Postopek za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi.....	41
6.3.4 Prednosti in slabosti ZVEtL .....	42
<b>6.4 Razmerja med etažnimi lastniki .....</b>	<b>43</b>
<b>6.5 Omejitve etažne lastnine.....</b>	<b>43</b>
<b>6.6 Prenehanje etažne lastnine .....</b>	<b>44</b>

<b>7 ZASTAVNA PRAVICA.....</b>	<b>45</b>
7.1 Nastanek zastavne pravice.....	45
7.2 Prenehanje zastavne pravice .....	45
7.3 Zastavna pravica na nepremičninah (hipoteka) .....	45
7.4 Zastavna pravica na nevpisanih nepremičninah .....	49
<b>8 ZEMLJIŠKI DOLG .....</b>	<b>51</b>
8.1 Nastanek zemljiškega dolga .....	51
8.2 Prednost in slabost zemljiškega dolga .....	52
8.3 Plačilo zemljiškega dolga .....	52
8.4 Prenehanje zemljiškega dolga .....	52
<b>9 SLUŽNOSTNA PRAVICA.....</b>	<b>53</b>
9.1 Stvarna služnost.....	53
9.1.1 Prestavitev služnosti .....	56
9.1.2 Neprava stvarna služnost.....	56
9.2 Osebna služnost .....	57
9.2.1 Užitek.....	58
9.2.2 Raba .....	60
9.2.3 Služnost stanovanja .....	60
<b>10 PRAVICA STVARNEGA BREMENA .....</b>	<b>61</b>
10.1 Nastanek stvarnega bremena .....	62
10.2 Prenehanje stvarnega bremena .....	62
<b>11 STAVBNA PRAVICA.....</b>	<b>63</b>
<b>12 STVARNE PRAVICE NA PRAKTIČNIH PRIMERIH .....</b>	<b>67</b>

Molnar, H. 2012. Upoštevanje stvarnih pravic ... v zemljiškem katastru in katastru stavb.  
Dipl. nal. – VSŠ. Ljubljana, UL FGG, Odd. za geodezijo, Prostorska informatika.

---

<b>12. 1 Primer: Stavbna pravica, etažna lastnina, stvarna služnost in hipoteka na praktičnem primeru v Novi Gorici, kjer se je gradil poslovno stanovanjski objekt.....</b>	<b>67</b>
<b>12.2 Primer delitve zemljiške parcele obremenjene s hipotekami in v korist katere je bila ustanovljena neprava stvarna služnost v katastrski občini Brezina.....</b>	<b>73</b>
<b>13 ZAKLJUČEK.....</b>	<b>77</b>
<b>VIRI.....</b>	<b>81</b>

## KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz parcelacije parcele št. 198/2 na dve novi parceli 198/4 in 198/5 (Minag d.o.o., 2012). ..	9
Slika 2: Prikaz izravnave meje med parcelo št. 140/9 in 140/10 (Minag d.o.o., 2012). .....	10
Slika 3: Primer komasacije (SLONEP, 2012) .....	12
Slika 4: Diagram vpisa v novo zemljiško knjigo .....	17
Slika 5: Prikaz parcel in stavbe (Izobraževalno središče za geomatiko, 2008). .....	37
Slika 6: Prikaz urejenega zemljišča pod stavbo (Izobraževalno središče za geomatiko, 2008). .....	38
Slika 7: Primer hipoteke vknjižene samo pri enem solastniškem deležu (Portal e-Sodstvo, 2012). ....	47
Slika 8: Primer premika kanalizacije iz zemljiškoknjižnega izpiska (Portal e-Sodstvo, 2012). .....	56
Slika 9: Prikaz starega stanja parcel številka 671/2 in 1960/0 (Kožar, 2011). .....	67
Slika 10: Prečni prerez in posnetek stavbe 3037 v času gradnje (Geodetska uprava Nova Gorica, 2012, Kožar, 2011). .....	68
Slika 11: Stanje parcel po parcelaciji (PISO, 2012). .....	69
Slika 12: Skica novo nastalih parcel številka 671/19, 671/20 in 671/21 (Geodetska uprava Nova Gorica, 2011). .....	69
Slika 13: Redni izpis iz zemljiške knjige na katerem je razvidno da na parceli 1960/0 obstaja stavbna pravica (Portal e-Sodstvo, 2012). .....	71
Slika 14: Gradbeno dovoljenje za gradnjo poslovnega stanovanjskega objekta na parcelah 671/2 in 1960/0 (Kožar, 2011). .....	71
Slika 15: Primer stavbne pravice določene z Gauss Krugerjevimi koordinatami (Portal e-Sodstvo, 2012). .....	72
Slika 16: Oznaka stavbne pravice v starem zemljiškoknjižnem izpisku (Portal e-Sodstvo, 2012). ....	73
Slika 17: Oznaka stavbne pravice v novem zemljiškoknjižnem izpisku (Portal e-Sodstvo, 2012). ....	73
Slika 18: Stanje parcel pred parcelacijo (Geodetska uprava Brežice, 2008). .....	74
Slika 19: Stanje parcel po parcelaciji (Geodetska uprava Brežice, 2008). .....	74
Slika 20: Izpis nepravne stvarne služnosti ustanovljene v korist novo nastalih parcel 316/6 in 316/7 (Portal e-Sodstvo, 2012). .....	75
Slika 21: Izpis stvarne služnosti na parceli 2791/0 (Portal e-Sodstvo, 2012). .....	76
Slika 22: Načrt vročevoda, ki poteka skozi parcelo 2791/0 in načrt parcele (Kožar, 2007, Geodetska uprava Ljubljana, 2007). .....	76



## 1 UVOD

Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. Pravice morajo biti javno objavljene zato, da se lahko z njimi seznanijo tretje osebe (Tratnik, Vrenčur, 2008).

Stvarne pravice v korist določene osebe na nepremičnini lahko nastanejo šele z vpisom v zemljiško knjigo. Izjemoma lahko nastane pravica na nepremičnini tudi brez vpisa v zemljiško knjigo, vendar mora takšno izjemo predvideti zakon. Zemljiška knjiga v takšnem primeru ne izkazuje več resničnega pravnega stanja. Najmočnejša pravica stvarnega prava je lastninska pravica, ki lastniku omogoča imeti stvar v posesti, uporabljati in uživati stvar na najboljši način ter razpolagati s stvarjo. Posebna oblika lastnine je etažna lastnina, ki predstavlja lastnino posameznega dela zgradbe in solastnino na skupnih delih. Glavni pogoj za oblikovanje etažne lastnine je bil lastništvo ene stavbe s strani več oseb. Stvarne pravice so tesno povezane z lastninsko pravico, zato jih lahko opredelimo kot izvedene lastninske pravice. Na isti stvari lahko torej obstajata tako lastninska kot katerakoli druga stvarna pravica. Med izvedene lastninske pravice prištevamo zastavno pravico, zemljiški dolg, služnostno pravico, pravico stvarnega bremena in stavbno pravico. Za vse izvedene pravice je značilno, da omejujejo lastninsko pravico ali posamezna upravičenja (pravice), ki jih vključuje lastninska pravica. Nekatere izvedene stvarne pravice (hipoteka) pogojno izključujejo vknjiženo lastninsko pravico, saj njihova uresničitev povzroči prenehanje vknjižene lastninske pravice z učinkom od trenutka, od katerega je učinkovala vknjižba hipoteke.

S 1. 5. 2011 je stopila v veljavo novela zakona o zemljiški knjigi, ki je prinesla bistvene novosti pri vpisu pravic v zemljiško knjigo. Zemljiška knjiga je danes sodobna elektronska evidenca, ki jo vodijo okrajna sodišča. Po novem je predloge mogoče vlagati zgolj v elektronski obliki. Nova elektronska zemljiška knjiga na materialnopravnem področju zemljiškega prava ne prinaša sprememb. Glavni vpisi: vknjižba, predznanba in zaznanba ter vsa temeljna načela ostajajo namreč nespremenjena. Novela zakona o zemljiški knjigi pa ukinja zemljiškoknjižne vložke in evidenčne liste. Za uporabnike predstavlja največjo spremembo prenovljena struktura zemljiške knjige, namreč namesto dosedanjih evidenčnih listov A, B in C sta uvedena nova pojma osnovni in širši položaj nepremičnine.

V nalogi bomo najprej na kratko predstavili zemljiški kataster iz katerega se geodet seznani z nepravnim stanjem nepremičnine, zemljiškokatastrske izmere in kataster stavb na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin ter novelo zakona o zemljiški knjigi ZZK-1C.

V četrtem poglavju so na kratko opisane stvarne pravice in načela stvarnega prava.

Sledijo poglavja v katerem so podrobneje predstavljene stvarne pravice ter dejstva, kdaj lahko obremenimo nepremičnino ali zgradbo s stvarno pravico in kako vplivajo obremenitve na izmero. V šestem poglavju, kjer je opisana etažna lastnina, je prikazan tudi način vpisa etažne lastnine s podpisom akta o oblikovanju etažne lastnine vseh solastnikov. Kadar pa ne moremo pridobiti volje vseh solastnikov pa je edina možnost nepravdni postopek na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL), ki je opisan z novelo zakona, ki je prav tako začel veljati leta 2011 in ima oznako ZVEtL-A.

Zadnje, dvanajsto poglavje pa je namenjeno prikazu stvarnih pravic na praktičnih primerih. V prvem primeru, kjer se je na parceli gradil poslovno stanovanjski objekt, je predstavljeno kaj se je zgodilo po delitvi parcele in vzpostavitvi etažne lastnine na parceli obremenjeni s služnostjo in hipoteko s tema dvema pravicama. Za namen podzemne parkirne hiše pa je bila na sosednji parceli, ki je v javnem dobru, ustanovljena stavbna pravica, na podlagi katere so opisane predvsem pomanjkljivosti vpisa stavbne pravice. V drugem primeru je predstavljena delitev parcele obremenjene z nepravo stvarno služnostjo in skupno hipoteko in zakaj je izpis iz zemljiške knjige za služnostno pravico na tej parceli pomanjkljiv. Prikazan pa je tudi veliko bolj zadovoljiv zapis stvarne služnosti.

Namen diplomske naloge je predstaviti seznanitev s pravnim stanjem nepremičnine iz zemljiške knjige in upoštevanje stvarnih pravic pred zemljiškokatastrsko izmero. Parcela obremenjena s služnostjo, hipoteko ali stavbno pravico ter parcela, na kateri je vzpostavljena etažna lastnina lahko prinese dodatne težave pri izmeri, veliko pa je primerov, kjer takšna obremenitev ne predstavlja ovire.

## 2 ZAKON O EVIDENTIRANJU NEPREMIČNIN (ZEN)

ZEN je začel veljati leta 2006. Razlog za predlog tega zakona je bil dopolnitev zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE), ki mu je dodan register nepremičnin in sicer zaradi predvidenih obdavčitev nepremičnin. ZEN naj bi spremenil ZENDMPE na način, da bodo vzpostavljeni pogoji za učinkovitejše in kakovostnejše zbiranje podatkov o nepremičninah (Demšar, 2006).

ZEN ureja evidentiranje nepremičnin, državne meje in prostorskih enot, postopek urejanja in spreminjanja meje zemljiških parcel, postopek vpisa podatkov o stavbah in delih stavb v kataster stavb ter vpisa njihovih sprememb, register nepremičnin, izdajanje podatkov in druga vprašanja, povezana z evidentiranjem nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Evidentiranje nepremičnin obsega vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin (ZEN, 2006).

Zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin, vodi in vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS).

### 2.1 Zemljiški kataster

V 4. členu ZEN opredeljuje zemljiški kataster kot temeljno evidenco podatkov o zemljiščih (2006).

Zemljiški kataster je sestavljen iz zadnjih vpisanih podatkih o zemljiščih ter iz zbirke listin in podatkov, ki omogočajo zgodovinski pregled sprememb.

Podatki zemljiškega katastra se ugotavljajo, določajo in evidentirajo glede na osnovno enoto v pravnem prometu z zemljišči – parcelo. Parcela je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine ter je v zemljiškem katastru evidentirano z mejo in označeno z identifikacijsko oznako (ZEN, 2006).

Podatki, ki se vodijo v zemljiškem katastru:

- **identifikacijska oznaka parcele ali parcelna številka** je oznaka parcele v povezavi s šifro katastrske občine. Parcelno številko določi geodetska uprava.
- **Meja** je več daljic, ki so med seboj povezane v zaključen poligon, ki razmejuje zemljišče parcele od zemljišča ene ali več sosednjih parcel. Krajišča daljic so zemljiškokatastrske točke,

ki imajo koordinate v državnem koordinatnem sistemu in se v naravi, kjer so meje urejene, označijo z mejniki. Urejena meja se evidentira v zemljiškem katastru na podlagi dokončnega upravnega akta ali pravnomočne sodne odločbe in ima koordinate zemljiškokatastrskih točk določene s predpisano natančnostjo. Meje, ki so bile urejene po predpisih pred uvedbo ZEN, in sicer na podlagi ZENDMPE se štejejo za urejene, če so določene s koordinatami zemljiškokatastrskih točk, določenih s predpisano natančnostjo, in če je iz zapisnikov razvidno, da so se lastniki strinjali s potekom mej, kakršne so bile v postopku označene z mejniki.

- **Površina** je izračunana iz ravninskih koordinat zemljiškokatastrskih točk.
- **Lastnik** je lahko fizična ali pravna oseba, ki je v zemljiški knjigi evidentirana kot lastnik zemljišča. V zemljiški kataster se vpisuje za fizične osebe, ime in priimek, naslov stalnega prebivališča, datum rojstva, državljanstvo, enotna matična številka ter tudi podatek o smrti fizične osebe, za pravne osebe pa ime oziroma firma, naslov sedeža, matična številka pravne osebe ter prenehanje pravne osebe.
- **Upravljavlec** se vpiše pri zemljiščih, katerih lastnik je Republika Slovenija ali samoupravna lokalna skupnost ali so javno dobro. Vpiše se, kateri organ oziroma drug subjekt jih v skladu s predpisi ali na drugi pravni podlagi upravlja.
- **Dejanska raba**, kjer ločimo kmetijska, gozdna, vodna, neplodna in pozidana zemljišča.
- **Zemljišče pod stavbo** je navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino, ki se evidentira s koordinatami v državnem koordinatnem sistemu, s površino zemljišča pod stavbo in z identifikacijsko oznako stavbe.
- **Boniteta zemljišča** je proizvodna sposobnost zemljišč, ki se vodi na parcelo v obliki bonitetnih točk. Za parcele, ki niso kmetijska ali gozdna zemljišča se vodi boniteta zemljišča v vrednosti nič.
- **Povezave z registrom prostorskih enot, katastrom stavb in zemljiško knjigo** (ZEN, 2006).

### 2.1.1 Zemljiškokatastrska izmera

- **postopek ureditev mej**

- **nova izmera**
- **parcelacija**
- **komasacija**
- **izravnava meje**
- **evidentiranje zemljišča pod stavbo**
- **evidentiranje stavbe**
- **spmemba dejanske rabe zemljišč**
- **spmemba bonitete zemljišč**
- **spmemba vrste rabe, kultur in razreda zemljišč (ZEN, 2006).**

#### **2.1.1.1 Ureditve meje**

1. del: tehnični del - postopek urejanja meje, izdelava elaborata (geodetsko podjetje)
2. del: upravni del - geodetska uprava odloči o zahtevi

Urejanje meje poteka v dveh fazah. Meja se ureja po postopku urejanja meje, ki ga izvaja geodetsko podjetje kot geodetsko storitev (tehnični del) in na podlagi upravnega postopka evidentira v zemljiškem katastru (postopek evidentiranja urejene meje).

Postopek evidentiranja urejene meje se uvede na zahtevo lastnika parcele v primeru nepoznavanja dejanskega poteka mej zemljišča in dejanske površine, lahko pa se uvede tudi na zahtevo državnih organov, organov samoupravnih lokalnih skupnosti in drugih subjektov, ki jih določa zakon. Stranke v postopku evidentiranja meje in urejanja meje so lastniki parcel, ki mejijo ali se dotikajo meje, ki se ureja (ZEN, 2006).

Na podlagi mejne obravnave geodetsko podjetje kot strokovno podlago za uvedbo postopka evidentiranja urejene meje izdela elaborat ureditve meje, ki ga je treba priložiti zahtevi. Elaborat vsebuje prikaz predlagane meje in zapisnik mejne obravnave. Če pa se pokazana meja, ki so jo pokazali lastniki razlikuje od predlagane, elaborat vsebuje tudi prikaz poteka te meje. Zemljiškokatastrske podatke potrebne za ureditev meje pridobi geodetsko podjetje pri geodetski upravi, podatke o lastnikih in drugih osebah, ki sodelujejo v postopku pa pri sodišču (iz zemljiške knjige) oziroma drugih organih, ki vodijo te podatke (ZEN, 2006).

Pred postopkom mejne obravnave lahko geodetsko podjetje izvede meritve in opazovanja na kraju samem brez sodelovanja lastnikov, da ugotovi potek meje iz podatkov iz zemljiškega katastra. Pri meritvah se vedno upošteva natančnost katastrskih podatkov (ZEN, 2006).

Lastnika parcele, katere meja se ureja in lastnike sosednjih parcel geodetsko podjetje povabi na mejno obravnavo vsaj osem dni pred njeno izvedbo. Geodetsko podjetje mora dokazati z vročilnico ali poštno knjigo, da je bil lastnik, ki se ni udeležil mejne obravnave vabljen pravilno in sicer osem dni pred datumom izvedbe mejne obravnave (ZEN, 2006).

Na mejni obravnavi lastniki sosednjih parcel za svoja zemljišča geodetu pokažejo oziroma opišejo potek meje v naravi (pokazana meja). Lastniki parcel, ki se jih meja, ki se ureja, dotika, pa pokažejo ali opišejo samo točke, kjer se zaključita ta meja (mejniki). Na zahtevo lastnikov parcel mora geodet pokazati potek meje po podatkih zemljiškega katastra in jih opozoriti na stopnjo natančnosti katastrskih podatkov. Lastniki lahko to zahtevajo od geodeta, preden sami pokažejo mejo (ZEN, 2006).

Če se pokazana meja ne razlikuje od meje prikazane v zemljiškem katastru in lastniki soglašajo o poteku meje, geodet pokazano mejo izmeri in jo prikaže v elaboratu ureditve meje kot prikazano mejo. V primeru, da lastniki ne soglašajo s potekom meje si mora geodetsko podjetje prizadevati za sporazum med lastniki. Če ga ne doseže, mora geodet pokazati predlagano mejo in v kolikor se lastniki ne s strinjajo z njo morajo pokazati svojo mejo. Geodet izmeri in v elaborat prikaže pokazane in predlagano mejo (ZEN, 2006).

Če pa se pokazana meja razlikuje od meje prikazane v zemljiškem katastru, mora geodet o tem lastnike opozoriti, jim pokazati potek meje prikazane v zemljiškem katastru in jih opozoriti na stopnjo zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov. V primeru nesoglasja lastnikov o meji, se ravna enako kot je opisano v prejšnjem odstavku (ZEN, 2006).

V primeru, da se kateri od lastnikov ne udeleži mejne obravnave, kljub temu, da je bil vabljen, se mejna obravnava opravi brez njega. Če pa se mejne obravnave ne udeleži noben od povabljenih lastnikov, mejna obravnava ni opravljena, razen če je bil elaborat naročen zaradi uvedbe postopka evidentiranja meje po uradni dolžnosti geodetske uprave ali na zahtevo državnih organov ali organov samoupravne lokalne skupnosti (ZEN, 2006).

Geodetska uprava po prejemu zahteve za evidentiranje urejene meje preveri ali elaborat ureditve meje vsebuje vse predpisane sestavine. Če elaborat ne vsebuje vseh predpisanih sestavin, ga mora vlagatelj zahteve v določenem roku dopolniti. Geodetska uprava lahko zahtevo s sklepom ali z odločbo zavrne. V primeru, če kateri od lastnikov, ki se ni udeležil mejne obravnave izjavi, da se ne strinja z mejo predlagano v elaboratu ureditve meje geodetska uprava opravi ustno obravnavo. Če po ustni obravnavi

meja ostaja sporna, geodetska uprava pozove lastnika oziroma lastnike, ki se ne strinjajo s predlagano mejo, da v tridesetih dneh od prejema poziva začnejo sodni postopek ureditve meje pred pristojnim sodiščem. Če geodetska uprava ugotovi, da elaborat ureditve meje vsebuje vse pogoje, izda odločbo o evidentiranju urejene meje. V tem primeru se meja v zemljiški kataster vpiše kot urejena meja (ZEN, 2006).

Evidentiranje podatkov zemljiškega katastra z izvedbo postopka urejanja meje in evidentiranja meje parcele ni mogoče za zemljišča, ki so v zemljiškem katastru po obliki in legi evidentirana drugače, kakor jih dejansko uživajo lastniki v naravi. V tem primeru se izvede postopek nastavitve zemljiškega katastra za zemljišča, ki so po obliki in legi evidentirana drugače, kakor jih dejansko uživajo lastniki v naravi, ki ga podrobneje opisuje ZEN v 143. členu. Pričetek postopka se začne z objavo sklepa o nastavitvi zemljiškega katastra, ki ga objavi geodetska uprava na krajevno običajen način. Sklep mora vsebovati podatek o začetku in izvajalcu postopka, roke za izvedbo posamezne faze postopka ter v opisni obliki določeno mejo območja nastavitve zemljiškega katastra. Imetnikom pravic oziroma njihovim skrbnikom se pošlje poziv, da prijavijo podatke o zemljiščih in sporočijo pripravljenost na sodelovanje v postopku nastavitve zemljiškega katastra. Geodetska uprava izdela predlog nastavitve zemljiškokatastrskih podatkov in izda odločbo o nastavitvi zemljiškega katastra, kjer so navedene parcele, ki se z nastavitvijo ukinejo, nove parcele s površinami, vrsto rabe in podatki o lastniku. Obvezna priloga odločbe je grafični prikaz evidentiranih mej parcel s parcelnimi številkami. Na podlagi odločbe se v zemljiški kataster evidentira predlog nastavljenega zemljiškega katastra in o tem obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo.

Kadar pa zemljišča niso evidentirana v zemljiškem katastru se uporablja postopek nastavitve zemljiškega katastra za zemljišča, ki niso evidentirana v zemljiškem katastru, ki je opisan v 142. členu ZEN. Postopek obsega zbiranje in ugotavljanje podatkov zemljiškega katastra (razen podatka o lastniku), izdelava predloga nastavitve, poziv sodišču, ki vodi zemljiško knjigo, za začetek postopka nastavitve ali dopolnitve zemljiške knjige in na koncu evidentiranje predloga nastavitve zemljiškega katastra in podatkov o lastnikih na podlagi pravnomočnega sklepa sodišča. Postopek se začne z objavo sklepa v Uradnem listu Republike Slovenije in na krajevno običajen način. Sklep o nastavitvi zemljiškega katastra obsega podatek o začetku in izvajalcu postopka, roke za izvedbo posamezne faze postopka, v opisni obliki določeno mejo območja nastavitve zemljiškega katastra ter poziv neznanim imetnikom pravic, da prijavijo podatke o zemljiščih in sporočijo pripravljenost na sodelovanje v postopku nastavitve zemljiškega katastra. Na podlagi zbranih in ugotovljenih podatkov (iz dokumentov uradnih evidenc, dokumentov, ki so jih predložili lastniki oziroma uporabniki zemljišč, zaslišanj strank ...) geodetska uprava izdela predlog nastavitve zemljiškega katastra. Obvezna priloga predloga je grafični prikaz evidentiranih mej z vpisanimi parcelnimi številkami. Poziv za začetek

postopka nastavitve ali dopolnitve zemljiške knjige geodetska uprava pošlje sodišču, ki vodi zemljiško knjigo. Zraven priloži predlog in grafični prikaz. Na podlagi pravnomočnega sklepa sodišča, ki vodi zemljiško knjigo, geodetska uprava v zemljiškem katastru evidentira predlog nastavljenega zemljiškega katastra in lastnike parcel.

### **2.1.1.2 Parcelacija**

Parcelacija je združitev parcel in delitev parcele. Združitev parcel je oblikovanje ene parcele iz dveh ali več parcel, ki imajo enako pravno stanje glede lastninske pravice. Delitev parcele pa je oblikovanje dveh parcel ali več iz ene parcele (ZEN, 2006).

Zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije je potrebno priložiti elaborat parcelacije, ki ga izdela geodetsko podjetje. Elaborat mora vsebovati prikaz novih parcel in njihovih mej. Zahtevo za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije lahko vloži lastnik oziroma lastniki (v primeru solastnine ali solastnine) ali druga oseba, ki ima po zakonu to možnost. Če se parcelacija izvede na podlagi akta državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti, zahteva uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije državni organ ali organ samoupravne lokalne skupnosti. Zahtevi se priloži s strani geodetskega podjetja izdelan elaborat parcelacije, ki mora izkazovati skladnost izvedene parcelacije z načrtom parcelacije iz tega akta. Soglasje lastnikov s tako izvedeno parcelacijo ni potrebno. Ob vložitvi zahteve mora biti stanje prikazano v elaboratu parcelacije pred parcelacijo enako stanju, evidentiranemu v zemljiškem katastru. Kadar pa se parcelacija izvede zaradi razlastitve, zahteva uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije razlastitveni upravičenec (ZEN, 2006).

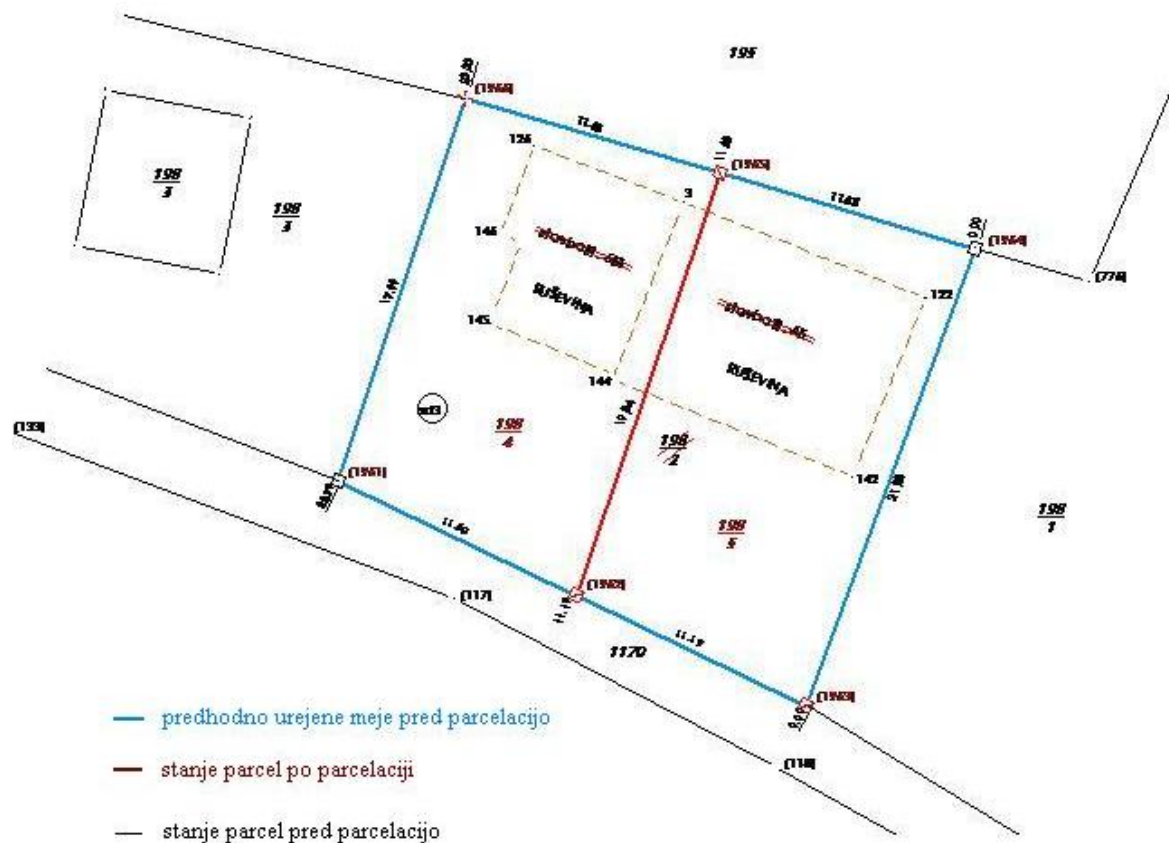
Parcelacija se lahko izvede le, ko so urejene meje oziroma, ko je urejen del meje, ki se je dotika novi del meje, ki nastane z delitvijo. Če meje niso urejene, se lahko postopek evidentiranja urejene meje izvede skupaj z upravnim postopkom evidentiranja parcelacije. V tem primeru se naredi enoten elaborat, ki vsebuje sestavine elaborata ureditve meje kakor tudi sestavine elaborata parcelacije.

Geodetska uprava po prejemu zahteve preizkusi ali elaborat parcelacije vsebuje vse sestavine in ali podatki o novih delih mej in o parcelah omogočajo evidentiranje v zemljiškem katastru. Če elaborat ne vsebuje vseh predpisanih sestavin, ga mora vlagatelj zahteve v določenem roku dopolniti. Geodetska uprava lahko zahtevo s sklepom ali z odločbo zavrne (ZEN, 2006).

Geodetska uprava na podlagi skrajšanega ugotovitvenega postopka odloči o zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije z odločbo, kjer se navedejo parcelne številke ukinjenih in novih parcel. Pri parcelaciji se vedno stara parcelna številka ukine in nastane ena ali več novih



parcelnih števil. Obvezna priloga odločbe je grafični prikaz novega stanja parcel in novih zemljiškokatastrskih točk (ZEN, 2006).



**Slika 1: Prikaz parcelacije parcele št. 198/2 na dve novi parceli 198/4 in 198/5 (Minag d.o.o., 2012).**

### 2.1.1.3 Izravnavna meja

O Izravnavi meje govorimo, kadar se potek urejenega dela meje, evidentiranega v zemljiškem katastru, spremeni na podlagi sporazuma o izravnavi dela meje med lastnikoma sosednjih parcel. Površina manjše parcele se ne sme spremeniti za več kot pet odstotkov njene površine in ne več, kakor za petsto kvadratnih metrov (ZEN, 2006).

Zahtevo za vpis izravnave dela meje v zemljiški kataster vloži lastnik. Zahtevi priloži elaborat izravnave dela meje, ki ga izdela geodetsko podjetje. Sestavni del elaborata so izjave lastnikov o soglasju k izravnanemu delu meje (ZEN, 2006).



#### **2.1.1.4 Komasacija**

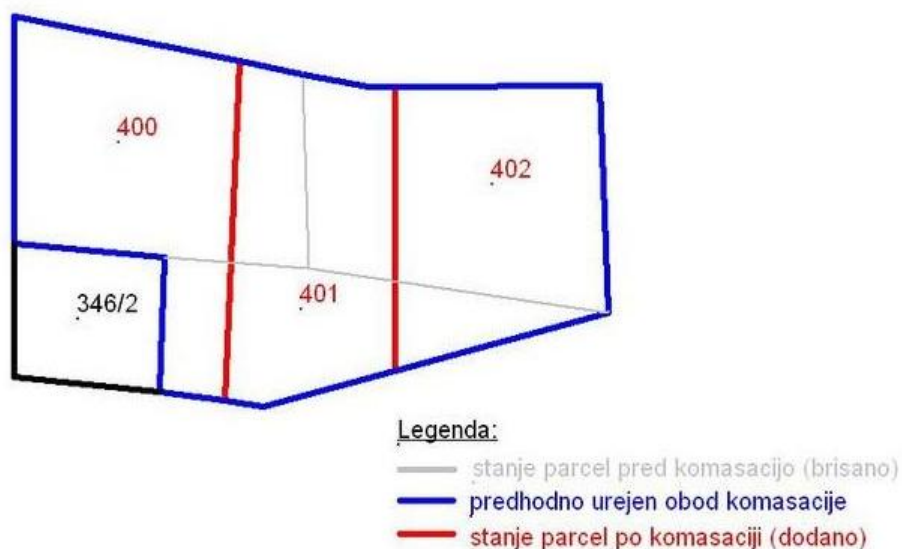
Komasacija je zložba parcel, ki imajo različno pravno stanje glede lastninske pravice in ponovna razdelitev med prejšnje lastnike tako, da dobi vsak čim bolj zaokroženo zemljišče (ZEN, 2006).

Komasacija se lahko izvede na podlagi sklenjene pogodbe med lastniki (pogodbena komasacija) ali pa na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku (upravna komasacija) (ZEN, 2006).

Zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja pogodbene komasacije je treba priložiti elaborat pogodbene komasacije, pogodbo o komasaciji ter tudi izjave vseh lastnikov, da jim je bil v naravi pokazan potek mej, nastalih s pogodbeno komasacijo in da se z njimi strinjajo. Geodetska uprava po prejemu zahteve preizkusi, ali elaborat pogodbene komasacije vsebuje vse predpisane sestavine in, ali podatki o novih parcelah in njihovih mejah omogočajo evidentiranje v zemljiškem katastru. Geodetska uprava lahko zahteva dopolnitev elaborata (če so kakšne pomanjkljivosti), s sklepom zavrže zahtevo ali pa odloči o zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja pogodbene komasacije z odločbo. V izreku odločbe o evidentiranju pogodbene komasacije se navedejo parcelne številke parcel, ki se ukinejo ter parcelne številke novih parcel in njihove površine. Odločba se vroči vlagatelju zahteve in vsem podpisnikom pogodbe o komasaciji. Po prejemu pravnomočnega sklepa o vpisu lastninske pravice v zemljiško knjigo, se dokončna odločba evidentira v zemljiški kataster, kjer se parcele in njihove meje evidentirajo kot urejene (ZEN, 2006).

Zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja upravne komasacije je treba priložiti dokončno odločbo o novi razdelitvi zemljišč, grafični prikaz mej parcel po opravljeni upravni komasaciji in elaborat nove razdelitve zemljišč. Enako kot v primeru pogodbene komasacije geodetska uprava preveri, ali elaborat upravne komasacije vsebuje vse predpisane sestavine in, ali podatki o novih parcelah in njihovih mejah omogočajo evidentiranje v zemljiškem katastru. Po skrajšanem ugotovitvenem postopku odloči o zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja upravne komasacije s sklepom. V izreku sklepa se navedejo naziv organa, ki je vlagatelj zahteve ter številka in datum dokončne odločbe o novi razdelitvi zemljišč. Sklep se vroči vsem lastnikom iz komasacijskega območja. Enako kot v pogodbeni komasaciji se po prejemu pravnomočnega sklepa o vpisu lastninske pravice v zemljiško knjigo dokončna odločba evidentira v zemljiški kataster, kjer se parcele in njihove meje evidentirajo kot urejene (ZEN, 2006).

Od prejema zahteve za uvedbo postopka do prejema pravnomočnega sklepa na območju pogodbene ali upravne komasacije ni dovoljena parcelacija, komasacija, izravnava meje in pravni promet z zemljišči (ZEN, 2006).



**Slika 3: Primer komasacije (SLONEP, 2012)**

### 2.1.2 Uskladitev podatkov zemljiškega katastra

Postopek uskladitve podatkov zemljiškega katastra opredeljuje 9. člen v ZEN. Podatke, ki so v zemljiškem katastru napačno vpisani zaradi napak v postopku evidentiranja in vplivajo na pravice in obveznosti osebe, ki zahteva vpis spremembe, lahko geodetska uprava popravi po uradni dolžnosti ali na zahtevo stranke. Geodetska uprava preizkusi, ali se zadnji vpisani podatki zemljiškega katastra ujemajo s podatki iz zbirke listin zemljiškega katastra in z dokazili strank in preveri možnost napak zaradi prepisov, prerisov ali prenosov podatkov med različnimi mediji, formati in oblikami evidentiranja.

Če ugotovi, da se podatki zemljiškega katastra ne ujemajo s tistimi, ki jih je preizkusila, jih uskladi in o tem obvesti vlagatelja in lastnika, če ta ni vlagatelj. Kadar pa zahteva ni utemeljena jo geodetska uprava z odločbo zavrne kot neutemeljeno (ZEN, 2006).

Če podatki v zemljiškem katastru ne izkazujejo resničnega stanja in ne omogočajo spremembe vpisa podatkov na zahtevo strank, geodetska uprava na lastne stroške izdela elaborat (kadar se spremembe podatkov vpisujejo na njegovi podlagi) in po uradni dolžnosti izvede postopek uskladitve podatkov zemljiškega katastra (ZEN, 2006).

Navodila tega člena veljajo tudi za uskladitev podatkov katastra stavb.

Kako se ureja stanje zemljišč kadar le-ta niso evidentirana v zemljiškem katastru ali so evidentirana drugače, kakor jih dejansko uživajo lastniki v naravi je opisano že v poglavju Ureditev meje na podlagi 142. in 143. člena ZEN. Namreč po preteku nekaj let lahko stanje v naravi bistveno odstopa od stanja evidentiranega v zemljiškem katastru in je potrebno na novo vzpostaviti celotno stanje, tudi spremembo lastništva, če je prišlo do tega.

## 2.2 Kataster stavb

Kataster stavb je osnovna evidenca o stavbah in delih stavb. Kataster stavb je sestavljen iz zadnjih vpisanih podatkov o stavbah in delih stavb ter iz zbirke listin in podatkov, ki omogočajo zgodovinski pregled sprememb (ZEN, 2006).

V kataster stavb se vpisujejo sledeči podatki:

- **identifikacijska oznaka ali številka stavbe** je oznaka stavbe v povezavi s šifro katastrske občine. Identifikacijska oznaka dela stavbe ali številka dela stavbe je oznaka dela stavbe v povezavi s številko stavbe. Številko stavbe in dela stavbe določi geodetska uprava.
- **Lastnik**, o katerem podatke dobimo iz zemljiške knjige. O lastniku stavbe ali dela stavbe se vpisujejo enaki podatki za fizične in pravne osebe kot v zemljiški kataster.
- **Upravljavce**, kjer se za vpis uporabljajo enaka določila kot pri zemljiškem katastru.
- **Lega in oblika** stavbe se določita s tlorisom stavbe, višino stavbe in številom etaž, lego in obliko dela stavbe pa določata številka etaže in tloris dela stavbe.
- **Površina stavbe in dela stavbe** se določita kot neto tlorisna površina (površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor). V katastru stavb pa se vodi tudi uporabna površina dela stavbe (del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe).
- **Dejanska raba stavbe** se vodi glede na klasifikacijo objekta, ki predstavlja njen pretežni namen uporabe stavbe. Dejanska raba dela stavbe pa je lahko stanovanjska, nestanovanjska ali skupna raba. Del stavbe ima lahko le eno izmed teh treh rab.
- **Številka stanovanja ali poslovnega prostora**, ki predstavlja zaporedno številko v okviru stavbe in se fizično označi pred vpisom stavbe ali dela stavbe.

- **Podatki o povezavi z registrom prostorskih enot, zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo** (ZEN, 2006).

Vpis stavbe se izvrši na podlagi zahteve za vpis stavbe v kataster stavb, ki jo lahko vloži investitor gradnje, lastnik parcele, na kateri stoji stavba, imetnik stavbne pravice, lastnik stavbe ali dela stavbe, uporabnik stavbe ali dela stavbe ali upravnik. Zahtevi za vpis je potrebno priloži elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, ki ga izdelata geodetsko podjetje ali projektant in mora vsebovati zgoraj našteje podatke, ki se vpisujejo v kataster stavb. Ob vpisu stavbe v kataster stavb se vpišejo vsi deli stavbe (ZEN, 2006).

Če geodetska uprava ugotovi, da elaborat za vpis stavbe v kataster stavb ne vsebuje vseh predpisanih sestavin, pozove vlagatelja zahteve, da v določenem roku dopolni elaborat. Če elaborat v določenem roku ni dopolnjen, geodetska uprava s sklepom zavrže zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb. S sklepom zavrže tudi, če zahteve ni vložila upravičena oseba, če je stavba že vpisana v kataster stavb ali če je v teku upravni postopek vpisa stavbe v kataster stavb ali sodni spor glede vpisa stavbe v kataster stavb. Z odločbo pa zavrne zahtevo, če podatki ne omogočajo vpisa stavbe in delov stavb v kataster stavb, če elaborat za vpis stavbe v kataster stavb ni izdelalo geodetsko podjetje ali projektant, če je elaborat kot odgovorna oseba podpisala oseba, ki ne izpolnjuje pogojev odgovornega geodeta oziroma odgovornega projektanta ali če niso izpolnjeni drugi pogoji za izdajo sklepa o vpisu stavbe v kataster stavb (ZEN, 2006).

Kadar elaborat izpolnjuje vse pogoje, geodetska uprava po pregledu izda sklep, ki se vroči vlagatelju zahteve za vpis stavbe v kataster stavb in lastniku stavbe ali dela stavbe ter se o vpisu podatkov v zemljiško knjigo obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo (ZEN, 2006).

Spremembe podatkov katastra stavb se lahko izvedejo, če so stavba in deli stavb vpisani v kataster stavb in če so lastniki stavbe ali delov stavb vpisani v zemljiško knjigo. Spremembe se izvedejo v primerih, kadar se spremeni številka stavbe ali dela stavbe, spremeni lega, oblika ali površina, spremeni dejanska raba, številka stanovanja ali številka poslovnega prostora, kadar se opravi združitev in delitev stavbe ali dela stavbe, se izvede vpis novega dela stavbe ali izbriše stavba ali del stavbe. Zahtevo za vpis spremembe vloži lastnik stavbe ali dela stavbe, imetnik stavbne pravice ali upravnik stavbe v roku tridesetih dneh po izvedenih spremembah. Zahtevi mora biti priložen elaborat spremembe podatkov katastra stavb, ki ga izdelata geodetsko podjetje ali projektant (ZEN, 2006).

### **3 ZEMLJIŠKA KNJIGA**

Zemljiški kataster in kataster stavb se povezujeta z zemljiško knjigo. Iz zemljiške knjige se pridobijo osnovni podatki o nepremičnini, o njenem pravnem stanju glede stvarnih in obligacijskih pravic ter imetniku pravice.

Danes je zemljiška knjiga sodobna elektronska evidenca, ki jo vodijo okrajna sodišča. Je javna knjiga kar pomeni, da lahko do njenih podatkov pod določenimi pogoji dostopa vsakdo. Vse stvarne pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo se pridobijo, omejijo in prenehajo z vpisom (Informiran.si, 2011).

#### **3.1 Novela zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C)**

V zemljiški knjigi ločimo glavne vpise ( vknjižba, predznanb in zaznamba) in pomožne vpise (plomba in poočitev).

ZZK-1C je uvedel pravilo, da se vsaka nepremičnina vpiše samostojno. Prej so se praviloma vpisovale nepremičnine istega lastnika v isti vložek, kar je pripeljalo do neskladja evidentiranja nepremičnin v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru, kjer se nepremičnine vodijo po zemljiških parcelah. Torej prvenstvena rešitev je bila, da se podatki o nepremičninah v obeh evidencah prevedejo na isti imenovalc – nepremičnino, ki se vpisuje samostojno. Zaradi samostojnega vodenja nepremičnin zemljiškoknjižni vložki niso več potrebni, zato so jih ukinili. Zemljiški vložek je bil razdeljen na evidenčne liste A, B in C. V prenovljeni knjigi se vpisi več ne opravljajo v popisnem, lastninskem in bremenskem listu A,B,C, kot so se v ročno vodeni zemljiški knjigi. Uvajata se nova pojma osnovni in širši položaj nepremičnine. Osnovni pravni položaj se vpisuje neposredno pri nepremičnini. Osnovni pravni položaj zemljiške parcele je vknjižena lastninska pravica, stavbne pravice vknjižena stavbna pravica (v korist imetnika stavbne pravice), pri vpisu etažne lastnine pa se pri stavbi v etažni lastnini vpiše kot osnovni pravni položaj nepremičnine solastnina na skupnih delih stavbe v etažni lastnini.

Širši pravni položaj nepremičnine pa vključuje osnovni pravni položaj nepremičnine ter vse pravice in pravna dejstva, ki nepogojno ali pogojno omejujejo ali izključujejo vknjiženo lastninsko pravico na nepremičnini. Te pravice so predznamenovana lastninska pravica, vknjižene in predznamenovane izvedene pravice in pravna dejstva, zaznamovana v zemljiški knjigi, razen zaznamb, ki se nanašajo na osebna stanja imetnika. Ker se pravice in pravna dejstva, ki jih vključuje širši pravni položaj nanašajo na osnovni položaj nepremičnine (to je lastninsko pravico), se v zemljiško knjigo vpišejo pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine in ne pri sami nepremičnini. Pri vpisu pridobitve pravice se vpišejo podatki o osebi, ki je imetnik te pravice, če zakon ne določa drugače. Novela zakona o zemljiški knjigi pa uvaja izjemo, po kateri se v primeru da gre za izvedeno pravico, ki učinkuje v korist vsakokratnega

lastnika druge nepremičnine (npr. stvarna služnost), pri vpisu pridobitve te pravice namesto podatkov o osebi vpiše identifikacijski znak nepremičnine (Velkaverh, 2011, ZADEVA: Predlog zakona ..., 2010).

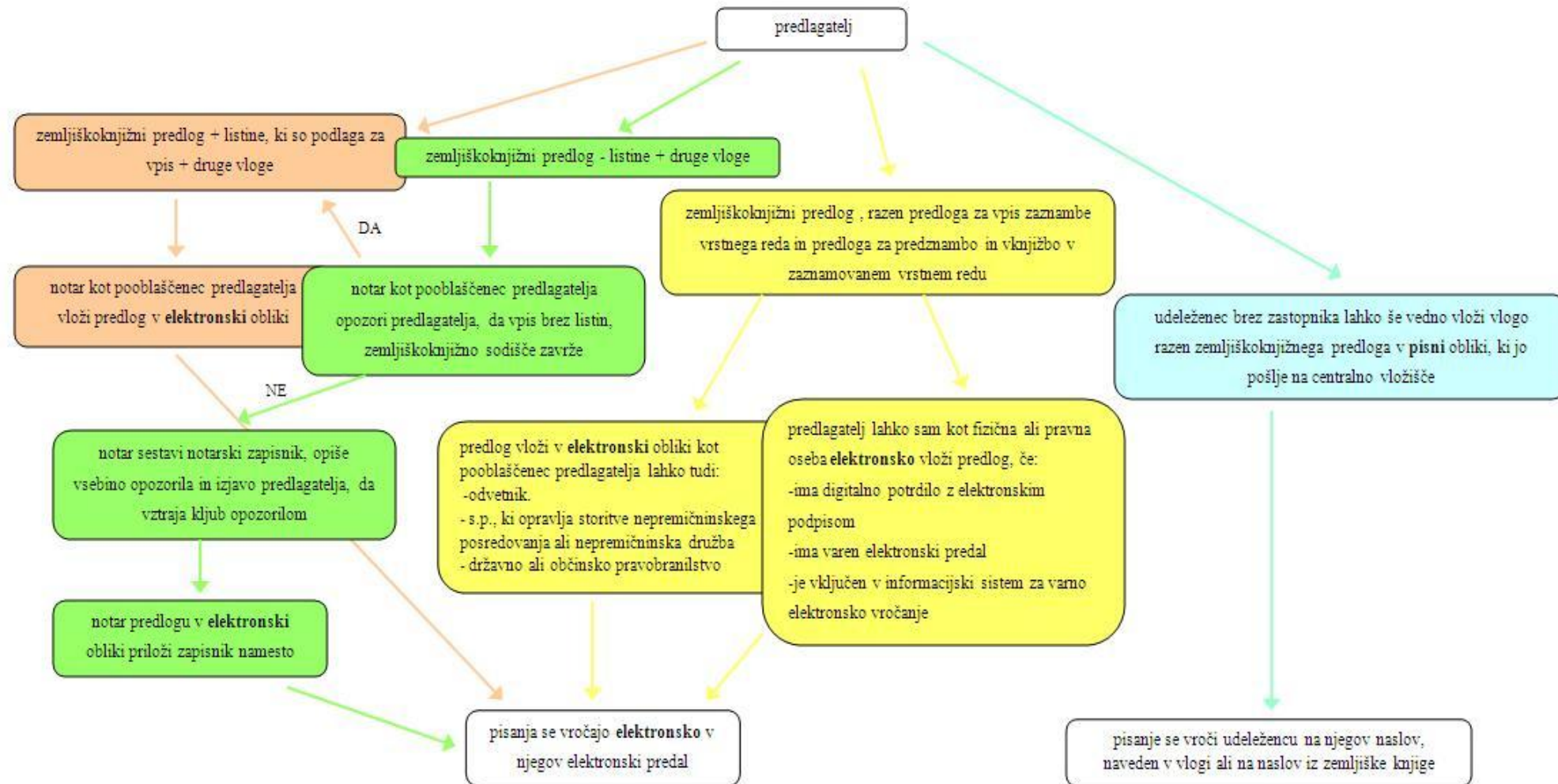
Pri predznambi novela spreminja le rok za opravičitev predznambe, ki bo tekel od vpisa predznamovane pravice in ne od izdaje sklepa o dovolitvi predznambe. Vzrok za spremenjeni rok je spremenjeni način izvedbe vpisov, ki se po novem opravi šele na podlagi pravnomočnega sklepa o dovolitvi vpisa in ne več na podlagi nepravnomočnega sklepa (Velkaverh, 2011, ZADEVA: Predlog zakona ..., 2010).

Po novem vloži predlog za zaznambo vrstnega reda v lastnikovem imenu notar v elektronski obliki. Izvirnik pisnega predloga hrani notar. Sklep o dovolitvi zaznambe vrstnega reda je prav tako izdan v elektronski obliki, razpolaganje s sklepom pa zaupano skrbniškemu notarju. Spremembe so vplivale tudi na rok veljavnosti sklepa o dovolitvi zaznambe vrstnega reda. Zaznamba vrstnega reda sedaj preneha veljati z iztekom enega leta od njenega vpisa v zemljiško knjigo (Velkaverh, 2011, ZADEVA: Predlog zakona..., 2010).

Poočitev ostaja pomožni vpis. Poznamo poočitev spremembe identifikacijskega znaka nepremičnine, poočitev združitve ali delitve nepremičnin in poočitev spremembe podatkov o osebi. 115. člen ZZK-1 je dopolnjen tako, da se poočitev delitve ali združitve na nepremičnini dovoli samo, če se zaradi pomožnega vpisa ne bo spremenil širši pravni položaj nepremičnine, razen pri morebitnih stvarnih služnostih, kjer parcelacija ne vpliva na obstoj in vsebino stvarne služnosti (Velkaverh, 2011, ZADEVA: Predlog zakona ..., 2010).

Zemljiškoknjižni predlog, listine, ki se mu predložijo in druge vloge, se vlagajo samo elektronsko. Torej vlaganje predlogov ni več možno v fizični obliki, ampak samo po elektronski poti. V imenu predlagatelja predlog vloži notar. Predlog pa lahko vloži tudi sam predlagatelj, vendar ne v primeru, ko gre za vpis zaznambe vrstnega reda, predznambe ali vknjižbe v zaznamovanem vrstnem redu. Predlagatelj mora imeti vzpostavljen varen elektronski predal, registracijo na portalu e-Sodstvo ter kvalificirano digitalno potrdilo, ki ga lastnik pridobi na upravni enoti. Vlogo lahko vložijo notar, odvetnik, državni pravobranilec ali tudi nepremičninska družba, če zastopajo udeleženca (npr. pooblaščenca) v zemljiškoknjižnem postopku. Udeleženci, ki nimajo zastopnika, lahko še vedno vložijo vlogo v pisni obliki, ki jo morajo poslati na naslov centralnega vložišča pri Okrajnem sodišču v Ljubljani, ki vlogo pretvori v elektronsko obliko. Vročitve se opravljajo elektronsko, razen v primeru, ko udeleženec nima zastopnika, se vroči na njegovem naslovu, navedenem v vlogi (Velkaverh, 2011, ZADEVA: Predlog zakona ..., 2010).





Slika 4: Diagram vpisa v novo zemljiško knjigo

V zemljiškoknjižnih postopkih na prvi stopnji odloča zemljiškoknjižni sodniški pomočnik, ki mora pri odločanju upoštevati vrstni red prejema zadeve, ne glede na to na območju katerega zemljiškoknjižnega sodišča leži nepremičnina. Krajevna pristojnost ostaja le še v posebnih postopkih nastavitve in dopolnitve zemljiške knjige, v katerih bodo še vedno odločala krajevno pristojna sodišča (sodišča na območju, kjer leži nepremičnina). Ugovore proti sklepu zemljiškoknjižnega sodniškega pomočnika rešuje sodnik istega zemljiškoknjižnega sodišča. Pritožbe zoper odločbe vseh zemljiškoknjižnih sodišč v Republiki Sloveniji obravnava samo Višje sodišče v Kopru (Velkaverh, 2011, ZADEVA: Predlog zakona ..., 2010).

Vpisi v zemljiško knjigo se dovolijo na podlagi zasebnih listin, notarskih zapisov in drugih javnih listin. Te listine mora sedaj notar pretvoriti v elektronsko obliko in poskrbeti za hrambo izvirnika do pravnomočne odločitve v zemljiškoknjižnem postopku. Če je pooblaščenec predloga za vpis odvetnik ali nepremičninska družba, pretvorijo listino v elektronsko obliko oni, lahko pa tudi sam predlagatelj. Zemljiškoknjižni postopek se začne, ko prejme predlog strežnik informacijskega sistema e-ZK. Informacijski sistem e-ZK zagotavlja, da se plombe vpisujejo po vrstnem redu, kot je prišla na strežnik vloga (Velkaverh, 2011, ZADEVA: Predlog zakona ..., 2010).

Plomba poleg dosedanjih podatkov (opravilna številka, pod katero se vodi zemljiškoknjižni postopek; trenutek začetka zemljiškoknjižnega postopka; datum vpisa plombe v zemljiško knjigo; vrsta vpisa; oznaka, da gre za plombo), vsebuje še podatek o stanju postopka in podatek o tem ali je bil vpis dovoljen oziroma ali je o vpisu odločeno negativno (Velkaverh, 2011, ZADEVA: Predlog zakona ..., 2010).

Novost zakona je tudi, da nepopolno vlogo sodišče zavrže. V Zakonu o zemljiški knjigi iz leta 2003 je bilo zapisano, da lahko s sklepom sodišče naloži, da se predlog dopolni oziroma popravi. Sedaj pa se pomanjkljivosti lahko odpravijo v postopku z ugovorom proti sklepu o zavrženju (Velkaverh, 2011, ZADEVA: Predlog zakona ..., 2010).

Po novem se v informatizirano zemljiško knjigo vpis izvede šele po pravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa, kar zagotavlja preglednejše stanje zemljiške knjige (Velkaverh, 2011, ZADEVA: Predlog zakona ..., 2010).

Zbirka listin se vodi kot informatizirana zbirka listin, v kateri se hranijo elektronski izvirniki sklepa o dovolitvi vpisa in v elektronsko obliko pretvorjene listine, ki so bile podlaga za dovolitev vpisa. Javnost informatizirane zbirke listin se zagotovi z izpisom listine, ki je v zbirki listin, na papir. Izpis listine mora izdati vsako zemljiškoknjižno sodišče. Javnost glavne knjige ostaja nespremenjena.

Vsakomur je torej omogočen brezplačen dostop in računalniški izpis preko e-ZK portala naslednjih podatkov:

- redni izpis iz zemljiške knjige (aktualni podatki, ki se nanašajo na posamezno nepremičnino);
- zgodovinski izpis iz zemljiške knjige (prej vpisani podatki, ki se nanašajo na posamezno nepremičnino in ki so zaradi kasnejših vpisov označeni za izbrisane);
- podatki o posamezni izvedeni pravici ali pravnem dejstvu, ki so podani v širšem pravnem položaju ter
- če je pri nepremičnini vpisana plomba tudi podatki o stanju postopka, o vsebini zemljiškoknjižnega predloga in o vsebini sklepov zemljiškoknjižnega sodišča ali sodišča druge stopnje o vpisu (Velkaverh, 2011, ZADEVA: Predlog zakona ..., 2010).

Vzpostavljen je nov sistem vodenja Dn-vpisnika, ki omogoča samodejno prevzemanje podatkov iz elektronskih predlogov in vpis plombe, samodejno izvedbo vpisa v glavno knjigo zemljiške knjige na podlagi sklepa zemljiškoknjižnega sodišča o dovolitvi vpisa ter hkratno izdelavo in odpravo sklepa o vpisu. Po novem se spisi v zemljiškoknjižnih zadevah vodijo kot elektronski spis. Sklep in druga sodna pisanja se izdajo v elektronskem izvorniku, ki ga podpiše pristojni zemljiškoknjižni sodniški pomočnik ali sodnik z varnim elektronskim podpisom, overjenim s kvalificiranim potrdilom. Tudi pritožbeno sodišče bo odločalo s sklepom izdanim v elektronski obliki s podpisom pritožbenega sodnika z varnim elektronskim podpisom (Velkaverh, 2011, ZADEVA: Predlog zakona ..., 2010).

Neveljavne vknjižbe se lahko sanirajo z izbrisno tožbo, s katero se zahteva vzpostavitev prejšnjega zemljiškoknjižnega stanja. S tožbo lahko uveljavlja zahtevek tisti, čigar pravice na nepremičnini so bile zaradi te vknjižbe kršene. Zahtevki so v novi zakonodaji pedagoško zapisani za posamezne položaje. Aktivno legitimirani za izbrisno tožbo so poleg tistega, ki je v zemljiški knjigi že vknjižen, tudi vsi izvenknjižni originarni pridobitelji stvarnih pravic (zakonci, ko gre za skupno premoženje, pridobljeno tekom trajanja zakonske zveze, pošteni graditelji na takem zemljišču in priposestvovalci) in pa po novem tudi obligacijskopравни upravičenci. S to določbo zakon ureja primere večkratnih prodaj. V primeru večkratnih prodaj lahko prvi kupec poleg izbrisne tožbe zoper nedobrovernega kasnejšega kupca, ki ga je prehitel z vknjižbo in zoper odsvojitelja uveljavlja proti odsvojitelju še zahtevek na izstavitev zemljiškoknjižnega dovolila. Podobno velja tudi pri kršitvah pogodbenih in zakonitih predkupnih pravic (Velkaverh, 2011, ZADEVA: Predlog zakona ..., 2010).

Novela zakona o zemljiški knjigi na področju vpisovanja v zemljiško knjigo torej ukinja zemljiškoknjižne vloške in evidenčne liste. Na prvi pogled se zdijo novosti občutne, vendar pa se spreminja samo videz vpisov oziroma izpiskov in način vodenja vpisov, na materialnopravnem področju zemljiškoknjižnega prava namreč ne prinaša bistvenih sprememb. Vknjižba, predznanba in

zaznamba ostajajo nespremenjene, prav tako temeljna načela delovanja zemljiške knjige. Večje spremembe so pri zaznambi vrstnega reda. Za uporabnike največjo spremembo predstavlja prenovljena struktura glavne knjige z novimi izhodišči evidentiranja nepremičnin in sam način evidentiranja z drugačno strukturo podatkov. Namreč namesto dosedanjih evidenčnih listov A, B in C sta uvedena nova pojma osnovni in širši položaj nepremičnine. Nov informatiziran postopek poslovanja zagotavlja višjo raven varnosti, saj so sodiščem omogočene številne kontrole pravilnosti vpisov. Hkrati pa je tudi znatno skrajšan čas odločanja v zemljiškoknjižnih postopkih (Velkaverh, 2011).

### 3.2 Predmet vpisa v zemljiško knjigo

Zemljiška knjiga je namenjena vpisu stvarnih in nekaterih obligacijskih pravic. Tako se v zemljiško knjigo vpisujejo:

- nepremičnine,
  1. zemljiška parcela (prostorsko odmerjen del zemeljske površine) ter
  2. objekt (stavba ali gradbeno inženirski objekt) oziroma njegov posamezen del, če zakon določa, da je lahko samostojen predmet stvarnih pravic.
- Stvarne pravice:
  1. lastninska pravica,
  2. zastavna pravica (hipoteka),
  3. zemljiški dolg,
  4. služnostna pravica (stvarna in osebna služnost),
  5. pravica stvarnega bremena,
  6. stavbna pravica.
- Obligacijske pravice:
  1. pravica prepovedi odtujitve oziroma obremenitve, če je nastala na podlagi pravnega posla lastnika in
    - če so izpolnjeni pogoji za vpis te prepovedi v zemljiško knjigo po SPZ, ali
    - če je nastala na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju,
  2. zakupna in najemna pravica,
  3. predkupna oziroma odkupna pravica, če je nastala na podlagi pravnega posla,
  4. posebna pravica uporabe javnega dobra,
  5. druge pravice, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo.
- Imetniki pravice:
  1. fizična oseba ali
  2. pravna oseba

- in pravna dejstva:
  1. glede nepremičnine oziroma
  2. imetnika pravic na nepremičnini (Ferlan, 2005, ZZK-1, 2003).

### 3.3 Temeljna načela delovanja zemljiške knjige

Z novim zakonom se temeljna načela zemljiške knjige ne spreminjajo.

#### 3.3.1 Načelo javnosti

Vsakdo lahko vpogleda v podatke, vpisane v zemljiški knjigi, ne da bi sodišču podal posebno zahtevo za vpogled. Javni so vsi vpisi v zemljiško knjigo, kakor pod določenimi pogoji tudi listine na podlagi katerih so bili opravljeni vpisi v zemljiško knjigo. To so listine v zbirki listin za vpogled katerih je potrebno izkazati upravičen interes na podlagi obrazložene pisne zahteve na zemljiškoknjižno sodišče, ter zemljiškoknjižni predlog in listine, ki so mu priložene, o katerem zemljiškoknjižno sodišče še ni odločilo in listine, na podlagi katerih zemljiškoknjižno sodišče o vpisu odloča po uradni dolžnosti, pa o tem vpisu še ni odločilo (plombe in listine v zvezi z vpisanimi plombami, o čemer sodišče še ni odločilo). Ker je zemljiška knjiga javna, se nihče ne more sklicevati na to, da mu pravno stanje nepremičnine, kakršno izhaja iz zemljiške knjige ni bilo poznano (Tratnik, Vrenčur, 2000).

#### 3.3.2 Načelo zaupanja

*»Kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic.«* Določba v SPZ od leta 2003 navaja tudi, da tisti, ki je zaupal v podatke zemljiške knjige ter se vknjižil ima prednost pred nekom tretjim, ki je že izvenknjižno priposestvoval isto nepremičnino. Od leta 1995 izbrisna tožba ni več dopustna zoper dobrovernega pridobitelja pravice. Načelo zaupanja je pomembno tudi zaradi varstva pravnega prometa. Pridobitelj določene stvarne pravice podatkom iz zemljiške knjige verjame. Pomembno je, da je seznanjen s pravnim stanjem nepremičnine in posledično s pravico pravnega prednika (ali je ta oseba sploh upravičena odsvojiti ali obremeniti nepremičnino). Načelo zaupanja pa ne varuje dobrovernih pridobitev na podlagi dedovanja ali prisilne pridobitve hipoteke. Kar ni vpisano, naj ne bi obstajalo. Pridobitelj namreč verjame v popolnost zemljiškoknjižnega stanja in se naj ne bi trudil izvedeti kakšno je dejansko stanje. Zelo pomembno vlogo odigra načelo tudi pri prenosu ali obremenitvi nepremičnine, ki sodi v skupno premoženje zakoncev. Največkrat je v zemljiški knjigi vknjižen samo eden od zakoncev. Zakonec, ki ni poskrbel, da se njegova pravica skupnega premoženja vpiše v zemljiško knjigo, ne more svojega deleža izločiti v primeru izvršbe hipoteke.

Upnik pridobi namreč hipoteko na celotni nepremičnini. Načelo zaupanja učinkuje vse od plombe naprej (Tratnik, Vrenčur, 2008).

### **3.3.3 Načelo pravnega prednika**

Vpis v zemljiško knjigo je dovoljen samo proti tistemu, ki je v času vložitve zemljiškoknjižnega predloga vpisan kot lastnik ali imetnik druge knjižne pravice, na katero se vpis nanaša. Vpisi so dovoljeni v korist osebe, v katere korist učinkuje listina, ki je podlaga za vpis. Razpolagalne moči za prenos, spremembo ali ukinitve knjižne pravice torej nima nekdo, ki ni kot imetnik te pravice vpisan v zemljiško knjigo. Pri večkratnih zaporednih prenosih pravice, ki niso vpisani v zemljiško knjigo, pa je možno, da zadnji pridobitelj pravice zahteva vknjižbo oziroma predznambo pravice neposredno v svojo korist, če zemljiškoknjižnemu predlogu za vsak prenos priloži listino, ki bi bila podlaga za vknjižbo pravice v korist njegovega pravnega prednika (npr. original prodajne pogodbe, ki bo marala vsebovati zemljiškoknjižno dovolilo). Ta izjema od načela je nastala zaradi večje racionalizacije pri vpisovanju v zemljiško knjigo, saj bi v nasprotnem primeru bilo potrebno opraviti več vpisov. Izjema od načela je tudi ta, da je možno, da izbris hipoteke izstavi hipotekarni upnik, ki je pridobil hipoteko s prenosom, ki ni bil vpisan v zemljiško knjigo. Predlogu za izbris mora biti priložena listina, ki bi bila podlaga za vknjižbo prenosa hipoteke na hipotekarnega upnika, ki je izstavil zemljiškoknjižno dovolilo za izbris hipoteke (Tratnik, Vrenčur, 2008).

### **3.3.4 Načelo vrstnega reda**

Na področju zemljiškoknjižnega prava je odločilna vložitev predloga za vpis. Torej v primeru, da lastnik proda isto nepremičnino dvema kupcema, bo postal lastnik tisti, ki bo prvi vložil zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice. Vrstni red odločanja o vpisih in opravljanja vpisov zemljiškoknjižno sodišče določi po trenutku, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis oziroma listino, na podlagi katere odloči o vpisu. Vrstni red pridobitve stvarne pravice se določi po trenutku, od katerega začne učinkovati vpis te pravice. Načelo vrstnega reda je zelo pomembno pri hipoteki in zemljiškem dolgu. V primeru, kadar je na nepremičnini več hipotek, je za njihov vrstni red odločilen trenutek njihovega nastanka. Če je zemljiškoknjižno sodišče prejelo istočasno več listin, ki so podlaga za vpis, imajo ti vpisi isti vrstni red. Vrstni red je mogoče varovati tudi z zaznambo. Poznamo zaznambo vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice, hipoteke, stavbne pravice in etažne lastnine, ki varujejo vrstni red posamezne pravice. Na primer zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice varuje vrstni red pridobitve te pravice, katere vpis bo predlagan kasneje, zaznamba pa prej. Učinek bo lastninska pravica dobila od trenutka zaznambe (Tratnik, Vrenčur, 2008).

### **3.3.5 Načelo zakonitosti**

Zemljiškoknjižno sodišče odloča o pogojih za vpis samo na podlagi listin, za katere zakon določa, da so podlaga za vpis, in na podlagi stanja vpisov v zemljiški knjigi. Sodišče preverja samo formalne pogoje za vpis (Tratnik, Vrenčur, 2000).

### **3.3.6 Načelo privolitve vpisa**

Načelo je izraženo skozi zemljiškoknjižno dovolilo (izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo). Za pridobitev, spremembo in prenehanje pravic na temelju pravnega posla se na področju nepremičnin zahteva vpis v zemljiško knjigo, ki se opravi na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo v pisni obliki ter overjenim podpisom (Tratnik, Vrenčur, 2000).

### **3.3.7 Načelo vpisa**

Pridobitev, prenos, omejitve ali prenehanje stvarne pravice ima pravne učinke le, če so te pravne spremembe vpisane v zemljiško knjigo. Vse stvarne in obligacijske pravice se vpisujejo v zemljiško knjigo z vknjižbo. Vknjižba je glavni vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev oziroma prenehanje stvarne pravice. Za vsako od stvarnih pravic veljajo v zvezi z vpisovanjem določene posebnosti. Vknjižba pravic se lahko dovoli na podlagi naslednjih listin: zasebna listina, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga; listina v obliki notarskega zapisa, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga; pravnomočna sodna odločba, s katero je sodišče ugotovilo obstoj, spremembo oziroma prenehanje pravice, katere vknjižba se predlaga; pravnomočna sodba, s katero je sodišče osebi, proti kateri se predlaga vpis, naložilo, da izstavi zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga; pravnomočni sklep o dedovanju; pravnomočni sklep, izdan v postopku izvršbe na nepremičnino oziroma v stečajnem postopku, s katerim je izvršilo oziroma stečajno sodišče odredilo vpis lastninske pravice v korist kupca oziroma izbris oziroma sklep o zavarovanju denarne terjatve; druga pravnomočna odločba sodišča ali drugega državnega organa oziroma druga listina, sestavljena v obliki notarskega zapisa (Tratnik, Vrenčur, 2000).

### **3.3.8. Načelo predlaganja vpisa**

Zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisih na podlagi predloga strank za vpis ter v mejah zahtevkov za vpis, ki se z zemljiškoknjižnim predlogom uveljavijo. Vpis po uradni dolžnosti, kjer zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisu samo, če tako določa zakon, je izjema od tega načela (Tratnik, Vrenčur, 2000).



## **4 SEZNANITEV S PRAVNIM STANJEM NEPREMIČNINE IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE**

Običajno je geodet prvi, ki se pri vsakdanjem večinoma terenskem delu sreča s problematiko na zemljiščih in stavbah. Zato je potrebno, da je seznanjen s stvarnopravnimi predpisi (Ferlan, 2005).

Zemljiška knjiga predstavlja javno evidenco, ki je bistvenega pomena za trg nepremičnin. Vsaka nepremičnina mora biti v njej vpisana, prav tako se vanjo vpiše vsaka sprememba lastništva ali drugih pravic. V zemljiški knjigi so zapisane različne pravice in druga pravna dejstva, ki so pomembna za lastnike, kupce, prodajalce in druge, ki se ukvarjajo z nepremičninskimi posli (SLONEP, 2011).

### **4.1 Stvarne pravice**

Stvarne pravice v korist določene osebe na nepremičnini lahko nastanejo šele z vpisom v zemljiško knjigo. Izjemoma lahko nastane pravica na nepremičnini tudi brez vpisa v zemljiško knjigo, vendar mora takšno izjemo predvideti zakon. Zemljiška knjiga v takšnem primeru ne izkazuje več resničnega pravnega stanja (na primer pri pridobitvi skupne lastninske pravice pri premoženju zakoncev, pri dedovanju in v primeru priposestevanja) (Abados d.o.o., 2011).

Stvarne pravice se po večini lahko uresničujejo tako na premičnih kakor nepremičnih stvareh, nekatere med njimi pa so po naravi vezane samo na nepremičnine. Od vrste in načina uresničevanja stvarnih pravic na nepremičnini sta bistveno odvisna način razpolaganja z njimi ter njihova vrednost. Stvarne pravice na nepremičnini so v povezavi z drugimi dejstvi in položaji, pogojenimi s splošnimi in posamičnimi pravnimi akti bistvo pravnih režimov na nepremičninah (Bukovec, 2005).

Predmet stvarne pravice je stvar. Stvar je samostojen telesni predmet, ki ga človek lahko obvladuje in mu je obenem dosegljiv. Za stvar se štejejo tudi različne oblike energije in valovanja, ki jih človek lahko obvladuje. Predmet zastavne pravice in užitka (osebna služnost) pa je lahko tudi premoženjska pravica. Če je premoženjska pravica predmet stvarne pravice, se uporabljajo določila, ki veljajo za stvar (Ferlan, 2005).

Med stvarne pravice prištevamo lastninsko pravico, zastavno pravico, zemljiški dolg, služnost, pravico stvarnega bremena in stavbno pravico.

Lastninska pravica je osnovna stvarna pravica. Predmet lastninske pravice na nepremičnini je nepremična. Druge stvarne pravice so izvedene iz lastninske pravice in lastninsko pravico omejujejo. Tem pravicam pravimo izvedene stvarne pravice, med katere spadajo hipoteka, zemljiški dolg,

služnost, pravica stvarnega bremena in stavbna pravica. Enako velja za obligacijske pravice na nepremičnini. Izvedenim stvarnim pravicam in obligacijskim pravicam pravimo skupaj izvedene pravice (ZADEVA: Predlog zakona ..., 2010).

Temeljna načela stvarnega prava, posest in stvarne pravice ter način njihove pridobitve, prenosa, varstva in prenehanja ureja Stvarnopravni zakonik (SPZ), ki se je v Sloveniji uveljavil leta 2003 (SPZ, 2002).

#### 4.1.1 Temeljna načela v zvezi s stvarnimi pravicami

- **Sposobnost stvari:** predmet stvarnih pravic ne more biti stvar, za katero zakon to izrecno določa.
- **Učinek stvarnih pravic:** imetnica oziroma imetnik stvarne pravice lahko uveljavlja svojo pravico proti vsakomur.
- **Prednostno načelo:** če obstaja na isti stvari več stvarnih pravic, ima prej pridobljena stvarna pravica iste vrste prednost pred pozneje pridobljeno stvarno pravico.
- **Načelo specialnosti:** samo individualno določena samostojna stvar je lahko predmet stvarnih pravic, razen če ta zakon določa drugače.
- **Povezanost zemljišča in objekta:** vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače.
- **Domneva dobre vere:** dobra vera se domneva, če se ne dokaže drugače.
- **Zaupanje v zemljiško knjigo:** kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic.
- **Domneva lastninske pravice:**
  - (1) domneva se, da je lastnica oziroma lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo;
  - (2) domneva se, da je lastniški posestnik premičnine njen lastnik.
- **Prepoved zlorabe:**

- (1) lastnik stvari oziroma imetnik druge stvarne pravice je omejen z enakimi pravicami drugih. Lastninsko in druge stvarne pravice je treba izvrševati v skladu s temeljnimi načeli tega zakona, z njihovim namenom in z naravo stvari.
  - (2) Za navidezno izvrševanje pravice gre, če njen imetnik ravna z izključnim ali očitnim namenom, da drugemu škoduje.
- 
- **Uporaba določil o lastninski pravici:** določila tega zakona o pridobitvi, prenosu, varstvu in prenehanju lastninske pravice se smiselno uporabljajo za nastanek in prenos drugih stvarnih pravic.
  - **Domneva o izpolnjeni obliki:** če ta zakon zahteva za pravni posel obliko notarskega zapisa, se šteje, da je oblika izpolnjena, če je pravni posel sklenjen v obliki sodne poravnave ali drugega dogovora pred sodnikom (Tratnik, 2010).

Molnar, H. 2012. Upoštevanje stvarnih pravic ... v zemljiškem katastru in katastru stavb.  
Dipl. nal. – VSŠ. Ljubljana, UL FGG, Odd. za geodezijo, Prostorska informatika.

---

»Ta stran je namenoma prazna«.

## 5 LASTNINSKA PRAVICA

*»Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najobsežnejši način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon. Lastninska pravica ne more biti vezana na rok ali pogoj, razen če zakon določa drugače (Tratnik, 2010).«*

### 5.1 Omejitve lastninske pravice

Lastninska pravica ni neomejena, to pa pomeni, da lahko lastnik izvršuje pravico le tako, da ne krši pravic drugih posameznikov ali zakona. Po ustavi (67. člen) zakon določa način pridobivanja in uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija (Šubic Kovač, 2003).

Lastnik lahko prostovoljno, za vsak dopusten namen, omeji lastninsko pravico, razen če zakon določa drugače. Lastnik lahko omeji razpolaganje s stvarjo ali stvarno pravico z dogovorom o prepovedi odtujitve in obremenitve. Omejitev se lahko časovno omeji in zavezuje le prvega lastnika, ne pa tudi njegovih pravnih naslednikov. Prepoved odtujitve ali obremenitve se lahko vpiše v zemljiško knjigo samo, če je določena med zakoncema ali zunajzakonskima partnerjema, starši in otroci ter posvojenci in posvojitelji (Tratnik, 2010).

Lastnik pa se lahko s pravnim poslom tudi zaveže, da bo drugi pogodbeni stranki pod dogovorjenimi pogoji na njeno zahtevo prodal stvar. Govorimo o odkupni pravici. Odkupna pravica je neprenosljiva in časovno omejena. Preneha s smrtjo oziroma prenehanjem druge pogodbene stranke. Odkupna pravica pridobi učinek proti tretjim osebam le z vpisom v zemljiško knjigo (Tratnik, 2010).

### 5.2 Pridobitev lastninske pravice

Podlage za pridobitev lastninske pravice so izvirne (po zakonu in z odločbo državnega organa) ali derivativne (na podlagi veljavnega pravnega posla). Izvirna oziroma originarna pridobitev nastane ne glede na voljo prednika, medtem ko derivativna oziroma izvedena pridobitev nastane po volji le tega. Za pridobitev lastninske pravice je potreben vpis v zemljiško knjigo in listina, ki vsebuje zemljiškoknjžno dovolilo (Ferlan, 2005).

Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom

Pogoj za pridobitev lastninske pravice je veljaven pravni posel, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico ter izpolnitev drugih pogojev, ki jih določa zakon (Tratnik, 2010).

Prenos lastninske pravice je najbolj tipičen način razpolaganja z lastninsko pravico v popolnem obsegu, saj pridobi pridobitelj točno takšno pravico, kot jo je imel pred tem odsvojitelj (Rijavec in sod., 2006).

Sem prištevamo kupoprodajno, menjalno ali darilno pogodbo.

Pridobitev lastninske pravice z dedovanjem

Lastninska pravica se pridobi v trenutku zapustnikove smrti (Tratnik, 2010).

Pridobitev lastninske pravice z odločbo državnega organa

Tukaj gre za dodelitev nepremičnine v solastnini, komasaciji ali arondaciji. Lastninska pravica se pridobi s pravnomočno sodno odločbo ali dokončno odločbo upravnega organa, razen če zakon določa drugače. Odločba ima konstitutiven učinek, zato za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini ni potreben vpis v zemljiško knjigo, vendar je z vidika publicitete pomembno, da se čim prej vpiše saj dokler ni vpisa ostaja v zemljiški knjigi vpisan nepravilen podatek o lastništvu (Tratnik, 2010).

Pridobitev lastninske pravice na podlagi zakona – priposestvovanje

Za priposestvovanje morata biti izpolnjena dva pogoja: dobra vera lastniškega posestnika in potek priposestvovalne dobe. Za nepremičnine je doba pridobitve lastninske pravice deset let. Priposestvovalna doba začne teči, ko posestnik dobi stvar v dobroverno lastniško posest.

Če dobroverni lastniški posestnik izvršuje posest na delu nepremičnine, je ta del predmet samostojnega priposestvovanja (Tratnik, 2010).

S priposestvovanjem ni mogoče dobiti lastninske pravice na javnem dobru in stvari izven pravnega prometa. Pravica, pridobljena s priposestvovanjem, tudi ne sme biti na škodo tistemu, ki je v dobri veri in v zaupanju v javne knjige pridobil pravico, še preden je bila s priposestvovanjem pridobljena pravica vpisana v javno knjigo (Tratnik, 2010).

Dobroverni lastniški posestnik je tisti, ki ne ve in ne more vedeti, da ni upravičen do posesti.

Če naj se s priposestvovanjem pridobi solastnina, se dobra vera presoja glede vsakega lastnika.

Dobra vera pravne osebe se presoja po dobri veri njenih organov in drugih oseb, za katere je glede na njihovo delovno področje pomembno, da stvar pripada pravni osebi (Tratnik, 2010).

### **5.3 Pridobitev lastninske pravice na nepremičninah**

#### **5.3.1 Gradnja čez mejo nepremičnine**

Če graditelj zgradi zgradbo, katere del sega na, nad ali pod tujo nepremičnino, lahko lastnik nepremičnine ali graditelj predlaga, da sodišče v nepravdnem postopku odloči o ureditvi medsebojnih razmerij. Možnosti, ki jih bo imelo na razpolago sodišče so:

- vzpostavitev prvotnega stanja (graditelju naloži, da poruši zgradbo na nepremičnini in vzpostavi prvotno stanje) ali
- določitev odškodnine in nove meje (v primeru, če bi bile posledice vzpostavitve prvotnega stanja v očitnem nesorazmerju s škodo, ki jo je zaradi gradnje utrpel lastnik nepremičnine se določi lastniku nepremičnine primerna odškodnina in nova meja med sosednjima nepremičninama, pri čemer sodišče upošteva vse okoliščine: upravičene interese udeležencev, vprašanje dobre vere graditelja in obnašanje lastnika nepremičnine, potem ko je izvedel za gradnjo) (Tratnik, 2010).

#### **5.3.2 Povečanje vrednosti nepremičnine**

Če nekdo (graditelj) s soglasjem lastnika nepremičnine postavi, prizida ali izboljša zgradbo, na nepremičnini ne pridobi lastninske pravice, lahko pa od lastnika nepremičnine zahteva tisto, za kar je bil ta obogaten. Lastnik in graditelj pa se lahko dogovorita, da na nepremičnini nastane solastnina. V takem primeru lahko graditelj na podlagi dogovora od lastnika nepremičnine zahteva izstavitve listine za vpis solastnine v zemljiško knjigo. Zastaralni roki za zahtevke graditelja začnejo teči od dneva, ko je graditelj izgubil posest nepremičnine (Tratnik, 2010).

#### **5.3.3 Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom**

Za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini je potreben vpis v zemljiško knjigo na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo (Tratnik, 2010).

### **5.4 Varstvo lastninske pravice**

Varstvo lastninske pravice se zagotavlja z lastninskimi tožbami.

Z vrnitvenim zahtevkom lahko lastnik od vsakogar zahteva vrnitev individualno določene stvari. Pri tem mora lastnik dokazati, da ima na stvari, katere vrnitev zahteva, lastninsko pravico in da je stvar v dejanski rabi toženca. Na podlagi uspešne tožbe mora toženec stvar izročiti lastniku (Tratnik, 2010).

Z vrnitvenim zahtevkom domnevnega lastnika ima dobroverni lastniški posestnik (domnevni lastnik) ob odvzemu posesti pravico zahtevati njeno vrnitev tudi od dobrovernega lastniškega posestnika, pri katerem je stvar s šibkejšim pravnim naslovom. Domnevni lastnik lahko tožbo uveljavi proti vsakomur, ki ima šibkejšo pravico kot on sam. Močnejši pravni naslov ima tisti, ki je stvar pridobil odplačno. Če pa sta njuna pravna naslova enako močna, ima prednost tisti, pri katerem je stvar v neposredni posesti (Tratnik, 2010).

Z zaščito pred vznemirjanjem lahko lastnik zahteva prekinitev vznemirjanja oziroma prenehanje nadaljnjega vznemirjanja pri izvrševanju upravičenj, ki izvirajo iz lastninske pravice. Če je bila z vznemirjanjem povzročena škoda, ima lastnik pravico zahtevati njeno povrnitev po splošnih pravilih o povrnitvi škode. Uveljavitev zahtevkov ne zastara (Tratnik, 2010).

## **5.5 Prenehanje lastninske pravice**

Novi zakon iz stvarnopravnega področja določa, da lastninska pravica, ki jo ima nekdo na stvari, preneha, če kdo drug pridobi lastninsko pravico na njej. Lastninska pravica tudi preneha, če je stvar uničena. Na ostankih uničene stvari obdrži lastnik lastninsko pravico (Tratnik, 2010).

## **5.6 Lastninska pravica več oseb**

### **5.6.1 Solastnina**

Solastnina pomeni, da ima več oseb solastninsko pravico na nerazdeljeni stvari (solastniki), pri čemer ima vsak izmed solastnikov na nerazdeljeni stvari idealni delež. Če solastniški deleži niso določeni, se domneva, da so enaki (Tratnik, 2010).

Vsak od solastnikov ima pravico, da stvar uporablja v razmerju s svojim solastniškim deležem, pri čemer ne sme kršiti pravic ostalih solastnikov. Kadar stvar v solastnini daje plodove, se ti med solastnike delijo v skladu z njihovimi idealnimi deleži. Če to ni mogoče, so plodovi v solastnini solastnikov matične stvari. Solastnik prosto razpolaga s svojim solastniškim deležem, ne da bi za to potreboval soglasje ostalih solastnikov. Če je predmet solastnine nepremičnina imajo ostali solastniki



predkupno pravico, kar pomeni, da imajo ob enakih prodajnih pogojih prednost pri nakupu deleža, ki se prodaja, pred vsemi ostalimi osebami, ki niso solastniki (Tratnik, 2010).

Solastniki imajo pravico skupno upravljati stvar v solastnini. Pri tem ločimo posle rednega in posle izrednega upravljanja. Pri poslih v zvezi z rednim upravljanjem (vzdrževanje ...) je potrebno soglasje solastnikov, katerih deli sestavljajo skupaj več kot polovico vrednosti celotne stvari. Če se solastniki o tem ne morejo sporazumeti, posel pa je nujen za redno vzdrževanje, potem o zadevi odloči sodišče. Pri poslih izrednega upravljanja (sprememba namena stvari, določitev upravitelja stvari, oddaja celotne stvari v najem, prodaja celotne stvari ...) pa je potrebno soglasje vseh solastnikov. Vsi sklepi, ki so jih sprejeli solastniki v okviru upravljanja s stvarjo, se učinkujejo tudi na pravne naslednike solastnikov (Tratnik, 2010).

Vse stroške uporabe, upravljanja in druga bremena, ki se nanašajo na celo stvar, krijejo solastniki v sorazmerju z njihovimi deleži (Tratnik, 2010).

Pravica solastnikov je možnost, da lahko ob vsakem času zahteva delitev stvari. Tega ne more storiti le ob neprimernem času če bi se delitev izvršila na škodo drugih solastnikov (Tratnik, 2010).

Če se solastnik za dalj časa odpove pravici do delitve stvari, je takšna odpoved nična. Možna je odpoved za določen čas, pri kateri zavezuje odpoved tudi njegove pravne naslednike (Tratnik, 2010).

Solastnina se lahko deli sporazumno, v primeru, če se solastniki ne morejo sporazumeti, odloči o načinu delitve sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče lahko opravi fizično delitev tako, da solastniki dobijo v naravi tisti del stvari, za katerega izkažejo upravičen interes. Sodišče lahko odloži delitev za določen čas – največ tri leta, če kdo od solastnikov predlaga da se stvar ne razdeli še nekaj časa in nasproti predlagatelju takojšnje delitve izkaže močnejši interes. Če fizična delitev ni možna ali bi pomenila preveliko škodo, sodišče odloči, naj se stvar proda in izkupiček razdeli v skladu z idealnimi deleži (civilna delitev). Stvar lahko pripade tudi enemu solastniku na njegov predlog, če izplača druge solastnike tako, da jim plača sorazmerni del prodajne cene, ki jo določi sodišče. Če več solastnikov želi postati edini lastnik stvari, sodišče odloči, kateri lastnik ima prednost, pri čemer upošteva velikost idealnih deležev, dosedANJI način rabe stvari in potrebe solastnikov. Solastnik, ki dobi stvar, pridobi lastninsko pravico na stvari s pravnomočnostjo odločbe. Drugi solastniki se morajo izplačati v roku treh mesecev in imajo do celotnega poplačila na stvari zakonito zastavno pravico (Tratnik, 2010).

Za pravne in stvarne napake stvari v primeru delitve solastnine jamčijo bivši solastniki tistemu, ki dobi stvar. Jamči se v mejah idealnih deležev. Za pravne in stvarne napake se uporabljajo določila, ki

veljajo za prodajno pogodbo. Jamstvo ob delitvi nepremičnine je zakonita zastavna pravica v višini idealnih deležev, ki jo imajo ostali solastniki do izplačila dela nepremičnine (Tratnik, 2010).

### **5.6.2 Skupna lastnina**

Je lastnina več oseb na isti stvari, pri katerih deleži posameznih skupnih lastnikov niso vnaprej določeni. Skupni lastniki stvar skupno uporabljajo in z njo razpolagajo ter odgovarjajo za njene obveznosti. V primeru, ko eden izmed skupnih lastnikov samostojno razpolaga s skupno stvarjo, se šteje da tretji ni v dobri veri samo, če je vedel, da je stvar v skupni lastnini in da se razpolaga brez soglasja tretjega lastnika. Razen v neprimernem času, lahko skupni lastnik ali njegov upnik zahteva delitev skupne stvari. Za skupno lastnino se smiselno uporabljajo določila o solastnini (Tratnik, 2010).

## 6 ETAŽNA LASTNINA

*»Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov (Tratnik, 2010).«*

Etažna lastnina je posebna oblika solastnine, ki je povezana z lastnino na posameznem delu. S posebnim delom ali s solastniškim deležem ni mogoče samostojno razpolagati niti se mu odpovedati. Nihče od solastnikov ne more zahtevati delitve solastnine na skupnih delih. Predmet odsvojitve ali obremenitve z omejeno stvarno pravico (na primer hipoteko ali zemljiškim dolgom), je lahko le posamezni del, skupaj s solastniškim deležem na skupnih delih. V zemljiško knjigo pa se razpolaganja (odsvojitve ali obremenitve) vpisujejo le pri posameznih delih (Tratnik, Vrenčur, 2008).

Posamezni del zgradbe je prostor, ki se lahko samostojno pravno ureja. To so zlasti stanovanje, poslovni prostor ali drug samostojen prostor. K posameznemu delu v etažni lastnini lahko spadajo tudi drugi individualno odmerjeni prostori, če so del nepremičnine v solastnini etažnih lastnikov (Tratnik, 2010).

Skupni deli zgradbe predstavljajo skupne prostore, gradbene elemente, inštalacije, naprave ter zemljišče, na katerem stavba stoji, lahko pa tudi drugo zemljišče, na katerem so izpolnjeni pogoji lastništva. Solastnini na skupnih delih se ni mogoče odpovedati, prav tako nihče od solastnikov ne more zahtevati delitve solastnine na skupnih delih (Tratnik, 2010).

Etažna lastnina je poleg stavbne pravice pglavitna izjema od načela povezanosti zemljišča z objektom, saj omogoča lastninsko pravico na delu nepremičnine (Tratnik, 2006).

### 6.1 Nastanek etažne lastnine

Etažna lastnina nastane na podlagi pravnega posla ali z odločbo sodišča in z vpisom v zemljiško knjigo. Pravni posel za pridobitev etažne lastnine je lahko sporazum o delitvi solastnine v etažno lastnino (sporazum o delitvi) ali enostranski pravni posel (Tratnik, 2010).

Sporazum o delitvi mora vsebovati imena etažnih lastnikov, zemljiškoknjžno označbo nepremičnin, natančen opis posameznega dela zgradbe v razmerju do ostalih delov, opis skupnih delov in določitev solastniških deležev na skupnih delih ter pogodbeno ureditev medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki. Če je kateri od solastniških deležev na nepremičnini obremenjen s hipoteko ali zemljiškim dolgom, je sporazumna delitev možna samo s soglasjem upnika. Sporazum o delitvi mora določiti

posamezen del zgradbe v etažni lastnini, na katerega preide obremenitev. Enostranski pravni posel mora imeti enake sestavine kot sporazum (Tratnik, 2010).

Zaznamba vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine varuje vrstni red pridobitve etažne lastnine na vseh posameznih delih objekta, ki bo razdeljen na etažno lastnino in tudi vrstni red pridobitve solastnine na celotni nepremičnini. To je pomembno zato, ker se lahko zgodi, da do izteka roka veljavnosti zaznambe še ne bo vzpostavljena etažna lastnina in se v takšnem primeru bodoči pridobitelji vknjižijo v zemljiško knjigo kot "navadni" solastniki v vrstnem redu zaznambe za pridobitev etažne lastnine. Rok veljavnosti zaznambe je kar tri leta, saj je treba dodatno varovati kupce bodočih stanovanj (Tratnik, Vrenčur, 2008).

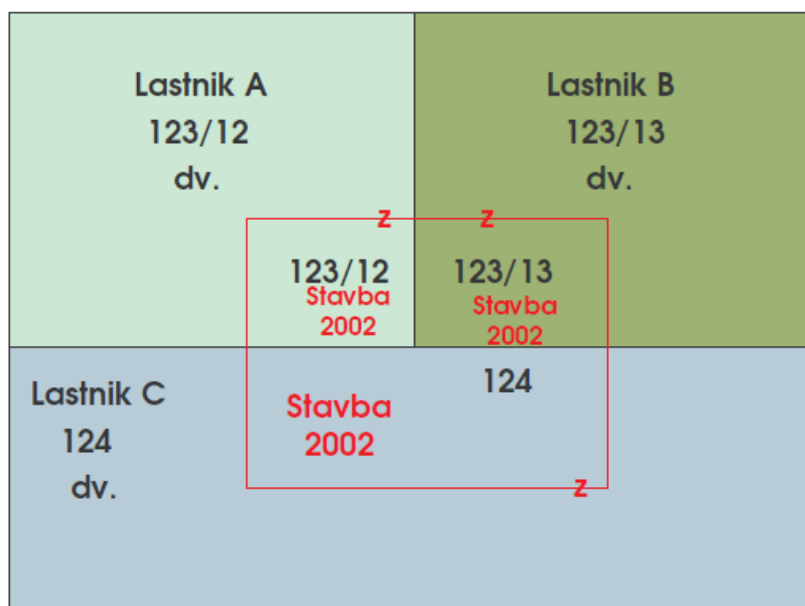
Etažna lastnina se lahko oblikuje z voljo vseh zemljiškoknjžno vpisanih (so)lastnikov ali pridobiteljev (kupoprodajna pogodba, darilna pogodba, dedovanje ...), in sicer z overjenim aktom o oblikovanju etažne lastnine, ki ga morajo podpisati vsi (so)lastniki oziroma imetniki lastninske pravice. Podpis se mora overiti pri notarju. Predhodno je potrebno na podlagi izdelanega elaborata etažne lastnine pooblaščenega geodeta pridobiti dokončno odločbo pristojne geodetske uprave o vpisu stavbe v kataster stavb ter o vpisu vseh posameznih delov te stavbe. V primeru, da volje vseh (so)lastnikov oziroma imetnikov lastninske pravice ni mogoče pridobiti je edina možnost nepravdni postopek na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL) (Abados d.o.o., 2011).

## **6.2 Podpis akta o oblikovanju etažne lastnine vseh solastnikov**

Vse parcele, na katerih stoji zgradba, kjer se vzpostavlja etažna lastnina morajo biti označene s parcelno številko in številko katastrske občine. Vsebovati mora identifikacijsko oznako stavbe in posameznih delov, kot je vpisana v kataster stavb. Predpogoj za sprejem akta je torej opravljen postopek vpisa stavbe in njenih delov v kataster stavb (Tratnik, Vrenčur, 2008).

### **6.2.1 Vpis stavbe v kataster stavb**

Imamo stavbo 2002, ki jo želimo vpisati v kataster stavb. Stavba ima 9 delov. Delom stavbe se določijo številke, površina in dejanska raba, posameznim delom stavbe pa tudi številka stanovanja ali poslovnega prostora. Stavba leži na parcelnih številkah 123/12, 123/12 in 124, ki pripadajo trem različnim lastnikom (Izobraževalno središče za geomatiko, 2008).



**Slika 5: Prikaz parcel in stavbe (Izobraževalno središče za geomatiko, 2008).**

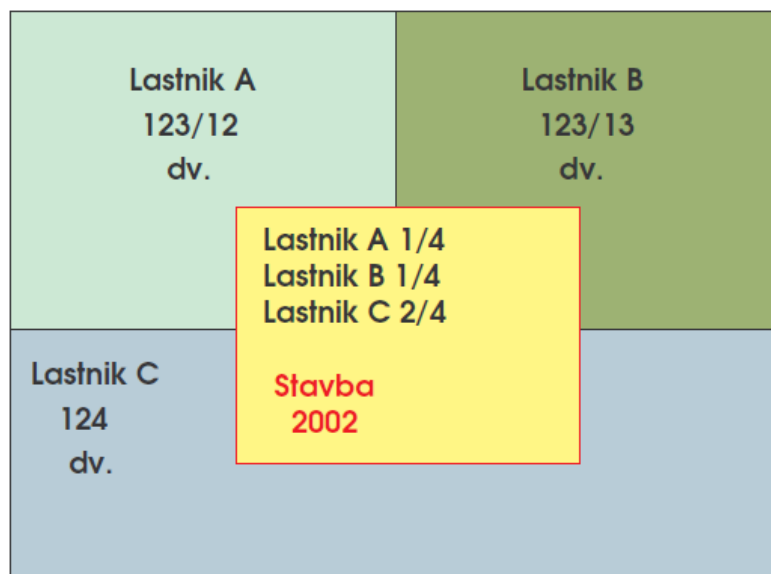
### 6.2.2 Povezava kataster stavb – zemljiška knjiga

Geodetska uprava pošlje sklep o vpisu stavbe v kataster stavb sodišču, ki vodi zemljiško knjigo. Po prejemu sklepa sodišče opravi vpis v zemljiško knjigo. V tem primeru je sklep za vpis stavbe v kataster stavb zavrnen, izvede pa se sklep za evidentiranje zemljišča pod stavbo.

Predlog rešitve:

- Ker je stavba povezana s tremi različnimi parcelami, naj se zemljišče pod stavbo uredi kot samostojna parcela. Le tako se lahko identifikacijska številka stavbe vpiše v zemljiško knjigo, deli stavbe pa bodo vpisani v zemljiško knjigo hkrati z vpisom etažne lastnine oziroma, ko bodo vsi solastniki podpisali akt o oblikovanju etažne lastnine in ga predložili zemljiški knjigi skupaj s predlogom za vpis.
- Vpis stavbe, ki leži na več parcelah različnih lastnikov v kataster stavb je sicer možen, vendar bo tako stavbo nemogoče vpisati v zemljiško knjigo. O tem je potrebno obvestiti stranko. Poleg opravljenega geodetskega dela je potrebno, da vsi solastniki podpišejo akt o oblikovanju etažne lastnine in ga predložijo zemljiški knjigi skupaj s predlogom za vpis.

Naloga geodetskega podjetja je, da je ves čas v kontaktu s stranko, da jo seznani z vsemi okoliščinami, torej pomembna je komunikacija (Izobraževalno središče za geomatiko, 2008).



**Slika 6: Prikaz urejenega zemljišča pod stavbo (Izobraževalno središče za geomatiko, 2008).**

Akt o oblikovanju etažne lastnine mora vsebovati ime oziroma imena lastnikov zemljišča oziroma zemljišč, kot so vpisani v zemljiško knjigo. Potrebno je določiti tudi lastnika vsakemu posameznemu delu in solastniške deleže na skupnih delih.

### **6.3 Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi – ZVEtL-A**

ZVEtL ureja postopek za vzpostavitev etažne lastnine s sodno odločbo na predlog pridobitelja in postopek za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi (kdo predlaga postopek, kdo so udeleženci, sporna dejstva, predlog za vzpostavitev postopka, opraviila sodišča ...).

Ob uveljavitvi Novele zakona o zemljiški knjigi je tako leta 2011 začel veljati tudi Zakon o spremembah in dopolnitvah ZVEtL, ki ima oznako ZVEtL-A.

#### **6.3.1 Zakaj je postopek ZVEtL boljši od oblikovanja etažne lastnine na podlagi volje vseh zemljiškoknjžno vpisanih (so)lastnikov ali pridobiteljev?**

Na podlagi izdane dokončne odločbe GURS o vpisu stavb v kataster stavb, zemljiška knjiga ne bo vpisala teh delov stavbe, še manj pa nam bo oblikovala etažno lastnino. Izdana odločba GURS o vpisu stavbe v kataster stavb je šele prehodna faza, na podlagi katere je potrebno sestaviti še akt o oblikovanju etažne lastnine in šele nato zemljiški knjigi podati predlog za vpis etažne lastnine. Torej

bosta prilogi dokončna odločba in overjeni akt. Veliko je primerov, ko je že izdana dokončna odločba GURS o vpisu stavbe v kataster stavb, nato pa iz različnih razlogov vsi nočejo podpisati akta o oblikovanju etažne lastnine. Torej, takšni problemi se ne pojavijo v primeru postopka po ZVEtL, pri čemer ni potrebna več geodetska storitev, pač pa sodišče navadno samo še sledi predlogu ter izda sklep o oblikovanju etažne lastnine. Na podlagi predloga sodišče s sklepom dovoli oblikovanje etažne lastnine ter določi solastninske deleže na skupnih delih, napravah, prostorih, stavbi ter pripadajočem zemljišču. Delež je navadno skladen s deležem samostojnega dela skupne površine (stanovanjem, poslovnim prostorom, garažo ...). Če se udeleženci na sklep ne pritožijo gre le ta v izvedbo vpisa pristojni zemljiški knjigi (Abados d.o.o., 2011).

### 6.3.2 Postopek za vzpostavitev etažne lastnine

Postopek se prične na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe, ki svoje upravičenje do pridobitve lastninske pravice na posameznem delu stavbe izkazuje s pravnim naslovom. Pravni naslov je listina o pravnem poslu ali pravnomočna odločba sodišča ali drugega državnega organa s katero se vzpostavlja, ugotavlja ali prenaša lastninska pravica. Predlog se vloži na pristojno okrajno sodišče. Če sodišče predloga ne zavrže, po uradni dolžnosti odredi vpis zaznambe postopka vzpostavljanja etažne lastnine, če predlagatelj tega v zemljiški knjigi ni sam predlagal. Pisanja se vročajo vsem udeležencem postopka. Udeleženci postopka so predlagatelj, zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine, upravnik, do izdaje sklepa o vzpostavitvi etažne lastnine pa so lahko udeleženci tudi drugi pridobitelji posameznih delov stavbe in druge osebe, ki izkazujejo pravni interes (imetniki drugih stvarnih in obligacijskih pravic ...). Če pa sodišče ugotovi, da predlagatelj ne izkazuje upravičenja do pridobitve lastninske pravice na posameznem delu stavbe, drugi pridobitelji, ki so prijavi udeležbo v postopku pa ne predlagajo nadaljevanja postopka, sodišče predlog zavrže. (ZVEtL, 2008, ZVEtL-A, 2011)

Naloge sodišča v postopku za vzpostavitev etažne lastnine:

- ugotoviti identifikacijski znak stavbe, ki je predmet predloga,
- ugotoviti pripadajoče zemljišče k stavbi,
- zahtevati vpis stavbe in njenih posameznih delov, če le te niso vpisani v kataster stavb oziroma zahtevati izvedbo postopka za spremembo podatkov v katastru stavb, če ugotovi, da v postopku ne odražajo ugotovljenega dejanskega stanja, in
- zahtevati pri pristojnem upravnem organu parcelacijo zemljiške parcele, če je to potrebno za ugotovitev pripadajočega zemljišča k stavbi.

Če je za naloge potrebna strokovna pomoč izvedenca, ga sodišče povabi po uradni dolžnosti. Stroške vpisa v kataster stavb, parcelacijo zemljiške parcele ter stroške za izvedenca krijejo predlagatelj in

drugi pridobitelji posameznih delov, ki so prijavili svojo udeležbo v postopku, po enakih delih (ZVEtL, 2008, ZVEtL-A, 2011).

V postopku za vzpostavitev etažne lastnine se, kadar je potrebno, na zahtevo sodišča opravi katastrski vpis (vpis oziroma evidentiranje sprememb v katastru stavb ali zemljiškem katastru). Izvedenec pripravi strokovno podlago za katastrski vpis pri čemer upošteva predpise, ki urejajo evidentiranje nepremičnin. Osebi, ki je imenovana za pripravo strokovne podlage morajo uporabniki stavbe in njenih delov omogočiti vstop v prostore, ji dati potrebne podatke in po potrebi omogočiti izvedbo strokovnih opravil. Kadar udeleženec tega ne omogoči, se šteje, da je umaknil prijavo udeležbe v postopku za vzpostavitev etažne lastnine. V tem primeru izvedenec pridobi podatke o onemogočenem vstopu dela stavbe glede na zunanje obrise stavbe in primerjajoče podatke o drugih delih stavbe, podatke iz registra tre druge razpoložljive podatke. Ko sodišče ugotovi, da je strokovna podlaga primerna za izvedbo katastrskega vpisa izda sklep, zoper katerega se je možno pritožiti, po pravnomočnosti sklepa pa zahteva izvedbo vpisa pri pristojnem upravnem organu. Upravni organ odredi katastrski vpis z odločbo (ZVEtL, 2008, ZVEtL-A, 2011)

Odločba o vzpostavitvi etažne lastnine se izvede v zemljiški knjigi. Sodišče z odločbo:

1. odloči, da se na nepremičnini vzpostavi etažna lastnina,
2. določi pripadajoče zemljišče in druge skupne dele stavbe, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo,
3. določi morebitna bremena na skupnih delih stavbe in njihove imetnike, če se vpisujejo v zemljiško knjigo,
4. določi posamezne dele stavbe in solastniške idealne deleže, ki pripadajo njihovim vsakokratnim lastnikom na skupnih delih stavbe,
5. za vsak posamezni del stavbe določi lastnika, morebitna bremena in njihove imetnike, če se vpisujejo v zemljiško knjigo in so jih uveljavljali v tem postopku,
6. odredi vpis etažne lastnine v zemljiški knjigi v vrstnem redu vpisane zaznambe postopka vzpostavljanja etažne lastnine ob upoštevanju določb predpisov, ki urejajo zemljiško knjigo (ZVEtL, 2008, ZVEtL-A, 2011).

Po vzpostavitvi etažne lastnine lahko udeleženci ali druge osebe svoje zahteve na skupnih in posameznih delih uveljavljajo v pravi oziroma v drugih postopkih. Odločitev sodišča o vzpostavitvi etažne lastnine ni ovira za ponovno odločanje o spornem vprašanju (ZVEtL, 2008, ZVEtL-A, 2011).



### 6.3.3 Postopek za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi

Pripadajoče zemljišče k stavbi je last vsakokratnega lastnika stavbe. Pripadajoče zemljišče k stavbi v etažni lastnini je skupni del stavbe, ki je v solastnini vsakokratnih etažnih lastnikov. Za pripadajoče zemljišče se v postopku ZVEtL šteje zemljiška parcela, na kateri stavba stoji. V primeru, da na zemljišču stoji več stavb ali je med udeleženci spor o obsegu pripadajočega zemljišča, pa zemljišče pod stavbo. Zemljišče pod stavbo je tisti del zemljiške parcele, ki je namenjen za redno rabo stavbe, določen v prostorskih aktih ali upravnih dovoljenjih na podlagi katerih je bila stavba zgrajena ali je bilo določeno zemljišče. Če pripadajočega zemljišča na tak način ni mogoče ugotoviti, sodišče upošteva vse okoliščine primera (zemljišče, ki predstavlja dostopne poti, dovoze, parkirne prostore, prostore za smetnjake, prostore za igro in podobno, preteklo redno rabo zemljišča ter merila in pogoje iz prostorskih aktov, ki v času odločanja veljajo na območju, na katerem zemljišče leži) (ZVEtL, 2008, ZVEtL-A, 2011).

V primeru spora se po ustanovitvi etažne lastnine določi preostalo pripadajoče zemljišče v nepravdnem postopku. Udeleženci postopka in druge osebe, ki izkazujejo pravni interes lahko predlagajo pri sodišču določitev pripadajočega zemljišča k tej stavbi. Udeleženci so poleg predlagatelja tudi:

- zemljiškoknjižni lastnik zemljiške parcele, ki bi lahko prišel v poštev za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi,
- zemljiškoknjižni lastnik stavbe,
- druga oseba, katere pravni interes utegne biti s sodno odločbo prizadet in
- občina, na območju katere se nahaja stavba (ZVEtL, 2008, ZVEtL-A, 2011).

Določitev lastninske pravice na pripadajočem delu k stavbi ne vpliva na razmerja v zvezi z infrastrukturo, ki se nahaja na tej nepremičnini, in na pravice njenih lastnikov oziroma upravljavcev v zvezi z dostopom in vzdrževanjem te infrastrukture. Ne vpliva pa tudi na druge stvarne in obligacijske pravice oseb, ki niso sodelovale in niso bile obveščene o postopku (ZVEtL, 2008, ZVEtL-A, 2011).

V primeru, da ima stavba upravnika, v postopku za določitev pripadajočega zemljišča zastopa vse lastnike te stavbe. Če pa v postopku prijavi udeležbo etažni lastnik, lahko tudi sam sodeluje v postopku (ZVEtL, 2008, ZVEtL-A, 2011).

V primeru, da pripadajoče zemljišče pripada več stavbam ali da na parceli na kateri je potrebno odmeriti pripadajoče zemljišče stojijo drugi objekti sodišče obvesti tudi osebe, ki bi lahko prišle v poštev kot skupni lastniki pripadajočega zemljišča k več stavbam. Pripadajoče zemljišče k več

stavbam se odmeri kot samostojna zemljiška parcela. V zemljiško knjigo se vpiše kot splošni skupni del v korist stavb, h katerim pripada, kot skupna lastnina vsakokratnih imetnikov posameznih delov stavb (ZVEtL, 2008, ZVEtL-A, 2011).

Ugotovitev pripadajočega zemljišča k stavbi lahko predlaga upravičena oseba, ne glede na to ali je bil predhodno izveden postopek za vzpostavitev etažne lastnine v primeru, če je bila stavba zgrajena pred 1. januarjem 2003. Upravičena oseba je lahko lastnik stavbe vpisan v zemljiško knjigo, pridobitelj posameznega dela stavbe, oseba, ki izkazuje pridobitev lastninske pravice na stavbi kot celoti (s pravnim naslovom izkazuje upravičenje do pridobitve lastninske pravice na posameznem delu ali pa izkazuje večkratni zaporedni prenos upravičenja do pridobitve lastninske pravice na posameznem delu), zemljiškoknjižni lastnik pripadajočega zemljišča ali občina, na območju katere stavba stoji.

Če je bila do uveljavitve tega zakona že izdana odločba o določitvi funkcionalnega zemljišča ali gradbene parcele k stavbi ali več stavbam, se šteje to zemljišče kot pripadajoče zemljišče k stavbi ali več stavbam, ne glede na določbe tega zakona. Če sodišče ne more ugotoviti pripadajočega zemljišča, ker nima na voljo prostorske akte in dovoljenja, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena ali na podlagi katerih je bilo določeno zemljišče, upošteva merila in pogoje prostorskih aktov, ki so veljali v času izgradnje stavbe (ZVEtL, 2008, ZVEtL-A, 2011).

Če sodišče pred pravnomočnostjo odločbe o vzpostavitvi etažne lastnine oziroma določitvi pripadajočega zemljišča izve, da je nepremičnina predmet postopka denacionalizacije, postopek prekine do pravnomočnega zaključka postopka vračanja podržavljenega premoženja (denacionalizacije). V primeru, da je bila odločba o vzpostavitvi etažne lastnine izdana kljub temu, da za isto nepremičnino poteka postopek denacionalizacije, takšna odločba ne vpliva na pravice upravičenca v postopku vračanja podržavljenega premoženja (ZVEtL, 2008, ZVEtL-A, 2011).

#### **6.3.4 Prednosti in slabosti ZVEtL**

Dobre lastnosti ZVEtL:

- predlagatelj je lahko vsak pridobitelj samostojnega posameznega dela stavbe (ZK lastnik ali imetnik lastninske pravice iz zavezovalnega pravnega posla (kupoprodajne, darilne, menjalne pogodbe ...) ali sodne (upravne) odločbe;
- ni potrebna predhodna pooblastitev geodeta za izdelavo etažnega elaborata (za to po vložitvi predloga poskrbi sodišče samo);
- navadno ni naroka (dodatnih stroškov za zastopnike, pooblaščenca ...).

Slabe lastnosti ZVEtL:

- hitrost (sodišča so zasičena in postopek nekaj časa traja, odvisno od sodišča);
- založitev stroškov s strani predlagatelja (sodna taksa, stroški geodeta) (Abados d.o.o., 2011).

#### **6.4 Razmerja med etažnimi lastniki**

Pravice in obveznosti etažnih lastnikov na skupnih delih so sorazmerne z njihovim solastniškim deležem. Etažni lastniki pa z vsebino pogodbe o medsebojnih razmerjih določajo pravila, ki odstopajo od splošnih načel urejanja solastnine. Pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki in učinkuje proti vsakemu novemu etažnemu lastniku (Tratnik, 2010).

Posli, ki presegajo redno poslovanje, potrebujejo soglasje vseh solastnikov. Če etažni lastniki ne dosežejo soglasja glede posla, lahko etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev vložijo predlog, da o poslu odloča sodišče v nepravdnem postopku (Tratnik, 2010).

Lastniki večstanovanjske stavbe morajo v primeru, če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, določiti upravnika in ustanoviti rezervni sklad za kritje bodočih stroškov rednega upravljanja. Upravnik mora skrbeti za:

- izvajanje sklepov etažnih lastnikov;
- redno vzdrževanje in obratovanje skupnih delov;
- porazdelitev in izterjavo obveznosti;
- upravljanje z rezervnim skladom in s skupnim denarjem;
- zastopanje etažnih lastnikov v poslih upravljanja in v imenu preostalih etažnih lastnikov vložiti izključitveno tožbo ter tožbo za plačilo stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažnega lastnika.

Vplačila v rezervni sklad so zavarovana z zakonitim stvarnim bremenom. To pomeni, da ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, na posameznem delu v etažni lastnini stvarno breme v korist drugih etažnih lastnikov za stroške upravljanja in vplačila v sklad (Tratnik, 2010).

#### **6.5 Omejitve etažne lastnine**

Etažni lastnik mora zagotoviti popravila na svojem posameznem delu, če je to potrebno za odvrnitev škode od drugih delov zgradbe. Dovoliti mora vstop v svoj posamezni del za neizogibna ali drugače nesorazmerno draga popravila ali izboljšave. Popravila ali izboljšave morajo biti najavljene in

opravljene v najkrajšem možnem času in na najmanj moteč način. Etažni lastniki morajo upravniku ali drugim etažnim lastnikom posredovati podatke in listine potrebne za upravljanje skupnih delov.

Etažni lastnik lahko brez soglasja ostalih etažnih lastnikov izvaja spremembe na svojem delu, če to ne pomeni poslabšanja za drug del nepremičnine. Ob večjem posegu v skupne dele mora pridobiti soglasje večine etažnih lastnikov po solastniških deležih (Tratnik, 2010).

Ravnanja etažnega lastnika, ki grobo kršijo temeljna pravila sosedskega sožitja ali svojih dolžnosti tako, da postane skupnost z njim nevzdržna, lahko pomenijo ob obveznem opominu kršilca tudi vložitev izključitvene tožbe. O vložitvi odločajo etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih. Tožba zahteva izključitev etažnega lastnika in prodajo njegovega posameznega dela. Prodaja se ob privolitvi sodišča vrši po pravilih, ki urejajo izvršbo na nepremičnine (Tratnik, 2010).

Če ima nepremičnina dva ali več delov in nima več kot pet posameznih delov, imajo pri prodaji posameznega dela v etažni lastnini drugi etažni lastniki predkupno pravico, za katero se uporabljajo določila, ki urejajo predkupno pravico solastnikov. Če predkupno pravico uveljavlja hkrati več solastnikov, lahko vsak od njih uveljavlja predkupno pravico v sorazmerju s svojim idealnim deležem (Tratnik, 2010).

## **6.6 Prenehanje etažne lastnine**

Etažna lastnina preneha s pravnim poslom etažnih lastnikov (etažna lastnina se spremeni v solastnino ali lastninsko pravico), z uničenjem zgradbe (etažni lastniki postanejo solastniki nepremičnine in ostankov zgradbe glede na svoj idealni delež) ali njenega posameznega dela (etažna lastnina preneha le na uničenem delu) (Tratnik, 2010).

## **7 ZASTAVNA PRAVICA**

*»Zastavna pravica je pravica zastavnega upnika, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta pred vsemi drugimi upniki zastavitelja. Zastavitelj lahko ustanovi zastavno pravico za zavarovanje svojega ali tujega dolga. Predmet zastavne pravice so lahko stvari, pravice in vrednostni papirji, če je mogoče z njimi razpolagati in če imajo premoženjsko vrednost (Tratnik, 2010). «*

### **7.1 Nastanek zastavne pravice**

Zastavna pravica lahko nastane na podlagi pravnega posla, zakona ali odločbe sodišča. Za pridobitev zastavne pravice na podlagi pravnega posla se zahteva veljaven pravni posel, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti zastavno pravico, ter izpolnitev drugih pogojev, ki jih določa ta zakon. V tem primeru mora imeti zastavitelj pravico razpolagati s predmetom zastave. Zakonita zastavna pravica nastane v trenutku, ko so izpolnjeni vsi pogoji, ki jih za nastanek zastavne pravice določa zakon. Zastavna pravica na podlagi sodne odločbe pa nastane z njeno pravnomočnostjo, razen če zakon določa drugače (Tratnik, 2010).

### **7.2 Prenehanje zastavne pravice**

Zastavna pravica preneha, če preneha zavarovana terjatev, razen če zakon določa drugače. Preneha pa tudi s prenehanjem predmeta zastave. Če na mesto predmeta zastave stopi nov predmet, ki je zastavljiv, zastavni upnik pridobi enako vrsto zastavne pravice na novem predmetu (Tratnik, 2010).

### **7.3 Zastavna pravica na nepremičninah (hipoteka)**

Hipoteka je zavarovanje terjatve na nepremičnini in najpomembnejša oblika zastavne pravice, ki je zavarovana z vpisom v zemljiško knjigo. Obsega nepremičnino v celoti, vse njene sestavine in plodove, dokler ti niso ločeni od glavne stvari, kot tudi pritikline, ki so v lasti zastavitelja. Med trajanjem hipoteke zastavljena nepremičnina ostane v posesti zastavitelja (Tratnik, 2010).

Hipoteka je vseobsežna in nedeljiva. Slednje pomeni, da je hipoteka namenjena zavarovanju terjatve vse do njenega dokončnega poplačila. Tudi če je terjatev plačana delno, se hipoteka ne zmanjša.

V primeru delitve nepremičnine, ki je obremenjena s hipoteko, je vsak od delov nepremičnine obremenjen s hipoteko v celoti. Na isti nepremičnini se lahko ustanovi več hipotek. V tem primeru se šele ko je prvi upnik poplačan v celoti, poplača naslednji upnik in tako po vrsti (Tratnik, 2010).

#### Hipoteka lahko nastane:

- na podlagi pravnega posla: zahteva se vpis v zemljiško knjigo, ki se opravi na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškoknjžno dovolilo.
- Na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa: zastavitelj soglaša, da se terjatev zavaruje z vknjižbo hipoteke na zastaviteljevi nepremičnini in da se po zapadlosti terjatve opravi poplačilo terjatve iz kupnine, dosežene s prodajo, in izpraznitev ter izročitev nepremičnine v enem mesecu po prodaji. Neposredna izvršljivost notarskega zapisa se zaznamuje v zemljiški knjigi. Vknjižbo hipoteke in zaznambo izvršljivosti mora nemudoma po sklenitvi posla predlagati notar.
- Na podlagi sodne odločbe: z vpisom v zemljiško knjigo (Tratnik, 2010).

#### Posebne oblike hipoteke:

- Skupna hipoteka: za zavarovanje iste hipoteke se hipoteka ustanovi na več nepremičninah. Hipotekarni upnik lahko zahteva poplačilo svoje terjatve s prodajo nepremičnine vsakega od zastaviteljev v kakršnem koli vrstnem redu. Pri skupni hipoteki razlikujemo med glavno nepremičnino in drugimi nepremičninami. Status glavne nepremičnine nima nobenih vsebinskih posledic, vpisi glede skupne hipoteke pri glavni nepremičnini učinkujejo tudi pri vseh drugih nepremičninah, obremenjenih s skupno hipoteko, razen v primeru, da se nanašajo samo na glavno nepremičnino. Glavno nepremičnino določi predlagatelj, navadno je to hipotekarni upnik, kjer je pri izbiri glavne nepremičnine povsem prost.
- Maksimalna hipoteka: določi se najvišji znesek, do katerega za zavarovanje terjatve jamči nepremičnina. Zajema vse stroške in obresti kot poplačilo za bodoče in pogojne terjatve. Namenjena je zavarovanju terjatev katerih višina in zapadlost v trenutku njene ustanovitve praviloma še nista znani. V zemljiško knjigo se vpisuje z določenim maksimalnim zneskom, ki predstavlja zgornjo mejo, do katere še jamči obremenjena nepremičnina. Za razliko od klasične hipoteke, maksimalna hipoteka ne preneha v trenutku, ko so vse zavarovane terjatve poplačane, ampak obstaja tako dolgo, kot obstaja razmerje med upnikom in dolžnikom, iz katerega lahko nastanejo vedno nove terjatve.
- Nadhipoteka: zastavna pravica na terjatvi, ki je že zavarovana s hipoteko (Tratnik, Vrenčur, 2008, Tratnik, 2010).

Predmet hipoteke je lahko tudi solastniški delež, delež v etažni lastnini ali delež stavbne pravice, medtem ko deleži v skupni lastnini zaradi svoje nedoločenosti ne morejo biti obremenjeni s hipoteko, ampak mora biti nepremičnina, etažna lastnina ali stavbna pravica, ki je v skupni lastnini obremenjena s hipoteko v celoti. V primeru preoblikovanja lastninske pravice na nepremičnini, obremenjeni s hipoteko, v etažno lastnino, preide hipoteka na vse na novo nastale posamezne dele v etažni lastnini.

Molnar, H. 2012. Upoštevanje stvarnih pravic ... v zemljiškem katastru in katastru stavb.  
Dipl. nal. – VSŠ. Ljubljana, UL FGG, Odd. za geodezijo, Prostorska informatika.

Imetnik solastniškega deleža lahko obremeni le del solastniškega deleža. V tem primeru se v korist zastavitelja namesto prvotnega vknjižita dva solastniška deleža, eden se obremeni s hipoteko, drugi pa ne (Tratnik, 2006).

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja:	6118679
čas začetka učinkovanja:	01.01.1849 00:00:00
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/8
imetnik:	
1. EMŠO:	3005965505426
osebno ime:	Ime3273 Priimek3273
naslov:	Staničeva ulica 6 0, 1000 Ljubljana - dostava
omejitve:	

Hipoteka je vknjižena samo pri tem osnovnem pravnem položaju (solastniškem deležu).

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
12586883	09.07.2007 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 6118679

**Slika 7: Primer hipoteke vknjižene samo pri enem solastniškem deležu (Portal e-Sodstvo, 2012).**

Lastnik nepremičnine ima možnost, da ustanovi hipoteko na solastniškem deležu, ki še ne obstaja. Smisel tega je, da zastavitelju v primeru najema posojila, ki znaša bistveno manj kot je vredna njegova celotna nepremičnina, ni potrebno obremeniti celotne nepremičnine ampak samo solastniški delež. V korist lastnika se vpišeta dva idealna deleža: idealni delež, ki je enak višini idealnega deleža, na katerem se vpiše pridobitev hipoteke in idealni delež, ki je enak celoti, zmanjšani za delež, ki se obremeni s hipoteko (Tratnik, Vrenčur, 2008).

Prav tako se solastniški deleži lahko obremenijo z različnimi hipotekami, lahko se obremeni le nekatere od njih. Če se v primeru različnih obremenitev zgodi, da vsi solastniki odsvojijo svoje deleže tretji osebi ali kateri od solastnikov postane edini lastnik celotne nepremičnine lahko le-ta predlaga združitev vseh solastniških deležev v enovito lastninsko pravico šele potem, ko vse hipoteke prenehajo. Dokler obstajajo obremenitve, se vsi solastniški deleži v zemljiški knjigi vodijo kot različne nepremičnine, kljub enotnemu lastništvu (Tratnik, 2006).

Primer pridobitve zastavne pravice solastnikov v primeru prodaje solastniškega deleža: Solastniki živijo pod isto streho v nevzdržnih okoliščinah, onemogočajo skupno dogovarjanje glede stvari v solastnini ... Stvar želijo prodati, vendar se zgodi, da mogoče ni možno najti kupca, ker nihče noče vstopiti v skupnost s problematičnimi solastniki. Ena izmed rešitev je, da eden od solastnikov želi celotno stvar zase in izplača druge solastnike tako, da jim plača sorazmerni del prodajne cene, ki jo določi sodišče. V primeru, da želi celotno stvar zase več solastnikov, ima prednost tisti, ki ga določi sodišče na podlagi velikosti deležev, dosedanjega načina uporabe stvari (npr. prebivanje v solastni

nepremičnini) in potrebe solastnika (npr. nemožnost zagotovitve prebivanja kje drugje). Solastnik, ki na takšen način pridobi celotno stvar, mora najkasneje v treh mesecih izplačati ostale solastnike v vrednosti njihovih deležev skupaj z obrestmi. V tem času, dokler jim ne izplača celotnega deleža, imajo solastniki zastavno pravico na stvari (Pravozatelebane.com, 2008).

Pri obremenitvi stavbne pravice s hipoteko je potrebno upoštevati dejstvo, da je stavbna pravica časovno omejena. Hipoteka torej ne more trajati dlje kot stavbna pravica, ki je z njo obremenjena. Hipotekarni upnik določa čas zapadlosti zavarovane terjatve glede na čas trajanja stavbne pravice, ki je vpisan v zemljiški knjigi. Če se lastnik obremenjene nepremičnine in imetnik stavbne pravice sporazumno odločita za predčasno prenehanje stavbne pravice, se zahteva tudi pisno soglasje hipotekarnega upnika. V primeru, da upnik privoli v predčasno prenehanje stavbne pravice, hipoteka preneha, upnik pa pridobi zakonito zastavno pravico na terjatvi imetnika stavbne pravice za plačilo nadomestila za zastavno pravico (Tratnik, 2006).

Zastavni upnik mora računati tudi na možnost, da bo njegov dolžnik kot imetnik stavbne pravice povzročal kršitve, zaradi česar sodišče odredi prenehanje stavbne pravice. Pri tem se ne zahteva soglasje upnika. Zastavna pravica upnika se spremeni v zastavno pravico na terjatvi za plačilo nadomestila, ki pa se lahko v tem primeru giblje od 0-100 odstotnega povečanja vrednosti nepremičnine, sicer pa se v primeru sporazumnega prenehanja nadomestilo giblje od 50-100 odstotnega povečanja tržne vrednosti nepremičnine in glede na to se upnik odloči, ali bo zahtevano soglasje podal, ali ne. Torej zastavni upnik nosi določeno tveganje in mora sam presoditi ali zaupa svojemu dolžniku, da ne bo delal kršitev (Vlahek, 2010).

Zastavni upniki sprejemajo kot predmet zavarovanja tudi stavbno pravico brez zgradbe, lahko bi rekli »golo« stavbno pravico, vrednost katere je brez obstoja zgradbe verjetno minimalna. Torej imetniki stavbno pravico zastavijo, še preden je zgradba zgrajena, saj šele z zastavitvijo stavbne pravice pridobijo kredit za gradnjo zgradbe. Primer: katastrska občina Izola, vložek za vpis stavbne pravice št. 2273: imetnik stavbne pravice B. E. je za 105.000 evrov zastavil svojo stavbno pravico Abanki Vipava, d. d., zapadlost terjatve je 25. 11. 2016, stavbna pravica pa je ustanovljena za obdobje 30 let (to je do 1. 12. 2035). Objekt očitno še ni zgrajen, se pa poraja teorija, da se bodo zastavne pravice na stavbni pravici ustanovljale tako, da bo čas zapadlosti krajši od časa trajanja stavbne pravice, kar lahko tudi vidimo iz primera. Tudi ko v času zastavitve stavbne pravice zgradba že obstaja, morajo upniki upoštevati, da je možno, da v času od nastanka zastavne pravice na stavbni pravici do trenutka zapadlosti njene terjatve, lahko pride do porušenia zgradbe (Vlahek, 2010).



Kadar se stavbna pravica, obremenjena z zastavno pravico, preoblikuje v etažno lastnino, hipoteka preide na vse na novo nastale posamezne dele v etažni lastnini. Zastavna pravica se razteza tudi na vse tiste dele, ki nastanejo kasneje z gradnjo, prezidavo, dozidavo, torej tudi na zemljišču pozneje zgrajene stavbe (Tratnik, 2006).

Če se lastnik s hipoteko obremenjene nepremičnine spremeni, lahko upnik od novega lastnika, ki ni njegov osebni dolжник, s hipotekarno tožbo zahteva le dopustitev izvršbe na to nepremičnino, ne pa tudi plačila dolga (Tratnik, 2006).

Hipoteka lahko nastane ali preneha tudi v primeru komasacije. Kadar je v postopku komasacije katera izmed parcel obremenjena s hipoteko, se le-ta po uradni dolžnosti vpiše na novo dodeljeno parcelo. Nova parcela ima lahko ali pa tudi ne, približno enako vrednost in površino kot jo je imela pred komasacijo. Spremeni se tudi oblika in lokacija nepremičnine.

V primeru, kadar želimo združiti dve nepremičnini obremenjeni s hipoteko ali želimo nepremičnino obremenjeno s hipoteko razdeliti, se mora o združitvi oziroma delitvi strinjati hipotekarni upnik. Lastnik namreč o tem ne sme odločati sam. Pri razdelitvi se vse stvarne pravice, tako tudi hipoteka, prenesejo na novo nastale parcele.

Hipoteka lahko preneha z izbrisom iz zemljiške knjige, v primeru kadar je terjatev izplačana ali je prenehala; če se hipotekarni upnik odreče hipoteki; če je ista oseba postala lastnik nepremičnine in imetnik hipoteke na tej nepremičnini; če hipoteka s potekom časa ugasne (s potekom desetih let od dneva dospelosti zavarovane terjatve) ali če se zastavljena prodaja za poplačilo zavarovane terjatve (Tratnik, 2010).

#### **7.4 Zastavna pravica na nevpisanih nepremičninah**

Obstajajo nepremičnine, ki niso vpisane v zemljiško knjigo. Tudi te nepremičnine so lahko predmet zastavne pravice. Zastavna pravica na nevpisanih nepremičninah je bližja navadni neposestni zastavni pravici na premičninah kakor zastavni pravici na nepremičninah, hipoteki. Edino kar ima skupnega s hipoteko je njen predmet in dejstvo, da gre za zastavno pravico ter njen neposestni značaj. Zastavna pravica na nevpisanih nepremičninah nastane s pravnim poslom, ki mora biti sklenjen v obliki notarskega zapisa, ki ima pomen vknjižbe zastavne pravice. V notarskem zapisu morajo biti navedeni podatki o legi nepremičnine, meji in površini, oziroma drugi podatki, potrebni za identifikacijo nepremičnine. Ko je končan notarski zapis nastane zastavna pravica. Zastavna pravica na nevpisanih nepremičninah je povezana z vrsto tveganj. Lastninska pravica, ki je predmet nepremičnine nima

publicitete, zato zastavitelj lahko zastavi tujo nepremičnino ali pa že zastavljeno nepremičnino poskusi zastaviti še enkrat. Da bi se ta tveganja omejila je treba notarskemu zapisu priložiti listino, ki bi bila primerna za vknjižbo lastninske pravice, na primer prodajna ali druga pogodba o odsvojitvi s priloženim zemljiškoknjižnim dovolilom. Ker pogosto ni znan identifikacijski znak nepremičnine, je v zemljiškoknjižnem dovolilu nepremičnina določena z naslovom, lego, opisom ... Notarski zapis skupaj z listinami notar objavi v uradnem listu. Listina, ki bi bila primerna za vpis v zemljiško knjigo, se izroči notarju v hrambo, na katero se označi, da je nepremičnina zastavljena na podlagi sporazuma strank (Tratnik, 2006).

## 8 ZEMLJIŠKI DOLG

*»Zemljiški dolg je pravica zahtevati poplačilo določenega denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom.«* Lahko se ustanovi samo na nepremičnini in ima podobne lastnosti kot zastavna pravica. Obremenitev nepremičnine iz zemljiških dolgov ne sme presegati obremenitve iz hipoteke (Tratnik, 2010).

### 8.1 Nastanek zemljiškega dolga

Zemljiški dolg lahko ustanovi lastnik nepremičnine ali hipotekarni upnik (npr. banka), toda le če v to privoli lastnik obremenjene nepremičnine. V tem primeru gre za spremembo hipoteke v enega ali več zemljiških dolgov (Tratnik, 2010).

Zemljiški dolg nastane z vpisom v zemljiško knjigo na podlagi enostranskega pravnega posla, ki mora biti sestavljen v obliki notarskega zapisa kateri mora vsebovati ime ustanovitelja, zemljiškoknjižno označbo obremenjene nepremičnine in višino ter pogoje zapadlosti zneska. Sodišče, ki vodi zemljiško knjigo, potem ko je izvršena vknjižba, izda zemljiško pismo, ki velja za prenosljiv vrednostni papir. Za prvega imetnika zemljiškega pisma se šteje ustanovitelj. Zemljiški dolg se prenaša skupaj z zemljiškim pismom (Tratnik, 2010).

Zemljiški dolg se vpiše v zemljiško knjigo le enkrat, in sicer ob njegovem nastanku oziroma ustanovitvi. Kasneje pa se prenaša izvenknjižno, zgolj s prenosom zemljiškega pisma, ki je v rokah upnika. Zemljiški dolg je torej prenosljiv (Dobnik, 2012).

Tako kot hipoteka, se lahko zemljiški dolg ustanovi na celotni nepremičnini ali na idealnem deležu, ki ni v skupni lastnini. Zemljiški dolg na nepremičnini v skupni lastnini se lahko ustanovi samo na celotni nepremičnini. Za ustanovitev zemljiškega dolga na bodočem solastniškem deležu, ki ga lahko ustanovi samo lastnik nepremičnine, se uporabljajo enaka določila kot pri hipoteki. Prav tako je mogoče obremeniti le del solastniškega deleža. Podobno kot skupna hipoteka se lahko ustanovi tudi skupni zemljiški dolg, za katerega jamči več nepremičnin hkrati. Pri skupnem zemljiškem dolgu ni mogoče razširjati ali zoževati obremenjenega nepremičninskega fonda, kar je eden od smislov skupne hipoteke, ampak ves čas svojega trajanja bremeni iste nepremičnine. Skupni zemljiški dolg se izbriše le tako, da se izbriše pri vseh obremenjenih nepremičninah (Tratnik, Vrenčur, 2008).

## **8.2 Prednost in slabost zemljiškega dolga**

Prednost zemljiškega dolga pred hipoteko je v prenosljivosti. Lastnik obremenjene nepremičnine lahko tudi po poplačilu terjatve obstoječega upnika preprosto prenese zemljiški dolg na morebitnega novega upnika, ki lahko ta isti zemljiški dolg vnovič uporabi, kar pri hipoteki ni možno. Zemljiški dolg je samostojna stvarna pravica na nepremičnini, ki ni vezana na obstoj terjatve kot hipoteka, vezana je le na pogoje zapadlosti. Z zemljiškim dolgom lahko zavarujemo tudi take terjatve, ki nimajo nikakršni povezave z ustanovitvijo tega dolga. Tako na primer namesto hipoteke zastavijo nepremičnino z zemljiškim dolgom in po celotnem odplačilu ta isti zemljiški dolg zastavijo ponovno za najem potrošniškega posojila, s katerim odplačujejo otrokovo šolnino, nakupijo novo nepremičnino itd. Ker se zemljiški dolg ustanovi le enkrat, se lahko kasneje prosto prenaša in uporablja za različna zavarovanja terjatev brez dodatnih stroškov. Pri hipoteki pa je treba v takem primeru ustanoviti novo hipoteko, kar povzroča še več stroškov in dokumentacije (Dobnik, 2012).

Zemljiški dolg pa lahko kot zavarovanje neke terjatve služi tudi v drug namen, namreč zemljiški dolg lahko pomeni tudi alternativo darilni pogodbi, ko starši, namesto da otroku podarijo nepremičnino, na njej ustanovijo zemljiški dolg v njegovo korist (Tratnik, Vrenčur, 2008).

V tujini veliko bolj pogosto uporabljajo zemljiški dolg, kot hipoteko. V Sloveniji pa se zemljiškemu dolgu izogibajo. Zaradi prenosljivosti zemljiškega dolga obstaja možnost, da upniki ne bodo mogli napredovati v zelenem vrstnem redu. Eden poglavitnih razlogov za neuporabnost zemljiškega dolga je zagotovo nepoznavanje instrumenta in (ne)ažurno urejena zemljiška knjiga. Zemljiški dolg namreč ni mogoče ustanoviti na nepremičninah, ki niso vpisane v zemljiško knjigo, medtem ko je pri hipoteki to mogoče (Dobnik, 2012).

## **8.3 Plačilo zemljiškega dolga**

Plačilo poteka ob zapadlosti. To pomeni, da mora lastnik obremenjene nepremičnine plačati zemljiški dolg ob zapadlosti upravičenemu imetniku zemljiškega pisma. Poplačila dolga torej ne more zahtevati lastnik obremenjene nepremičnine (Tratnik, 2010).

## **8.4 Prenehanje zemljiškega dolga**

Zemljiški dolg preneha z izbrisom iz zemljiške knjige, s predložitvijo pisma. Pravica, ki obstaja v zemljiškem pismu, ugasne z izbrisom vknjižbe v zemljiško knjigo. Praviloma zahteva izbris vknjižbe lastnik, ko mu je bilo pismo vročeno. Izbris se lahko opravi pred zapadlostjo plačila (Tratnik, 2010).

## 9 SLUŽNOSTNA PRAVICA

*»Služnost je pravica uporabljati tujo stvar ali izkoriščati pravico oziroma zahtevati od lastnika stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji stvari (služeča stvar) (Tratnik, 2010).«*

Poznamo dve kategoriji služnosti, osebne in stvarne.

### 9.1 Stvarna služnost

Stvarne služnosti so ustanovljene v korist določenega zemljišča, zato se lahko prenašajo skupaj z lastninsko pravico na nepremičnini. Gre za pravico lastnika nepremičnine (gospodujoče zemljišče), izvrševati za potrebe uporabe te nepremičnine določena dejanja na nepremičnini drugega lastnika (pozitivna služnost). Negativne služnosti pa so tiste, pri katerih lastnik gospodujoče nepremičnine lahko zahteva, da lastnik služeče nepremičnine opusti določena dejanja, ki bi jih sicer kot lastnik te nepremičnine lahko opravil. Stvarna služnost je lahko ustanovljena tudi za določen čas (na primer: deset let ...) ali za določen letni čas (na primer: prehod preko tujega zemljišča v času sezone pobiranja pridelka ...). Lahko je določena tudi po številu voženj (na primer: 4 vožnje poleti ...). Če je za izvrševanje stvarne služnosti potrebna uporaba kakšne naprave ali je potrebno kakšno dejanje, krije stroške vzdrževanja ali dejanja lastnik gospodujoče stvari, razen v primeru, če napravo uporablja tudi lastnik služeče stvari ali je dejanje tudi v njegovem interesu (Tratnik, 2010).

Kadar se stvarna služnost ustanovi na nepremičnini, ki je v solastnini, se s stvarno služnostjo lahko obremeni le celotna nepremičnina, in ne posamezni del. Zemljiškoknjižno dovolilo morajo izdati vsi solastniki. Enako velja v primeru, ko se služnost nanaša zgolj na del nepremičnine, ki ga uporablja le eden od solastnikov. Tako tudi ni možno v primeru, da je v solastnini gospodujoča nepremičnina, služnost ustanoviti v korist enega solastnika. Tudi če pogodbo sklene le eden od solastnikov, ta učinkuje v korist vseh. Možno pa je, da je dogovor o izvrševanju služnosti med solastniki takšen, da jo izvršuje le eden ali več solastnikov. Podobno velja, če je služeča ali gospodujoča nepremičnina v skupni lasti (Tratnik, Vrenčur, 2008).

Stvarna služnost nastane:

- na podlagi pravnega posla (pogodbe o ustanovitvi služnosti), s katerim se lastnika gospodujoče in služeče nepremičnine dogovorita o ustanovitvi služnosti. Poleg veljavnega pravnega posla se zahteva še zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo.

- Z odločbo državnega organa in sicer z dnem, ko postane sodna odločba pravnomočna, odločba upravnega organa pa dokončna. Stvarna služnost nastane v primeru, ko lastnik gospoduječe nepremičnine le te brez služnosti na služneči nepremičnini ne more uporabljati.
- S priposestvovanjem, če je lastnik gospoduječe stvari dejansko izvrševal služnost v dobri veri deset let in če je lastnik gospoduječe stvari dejansko izvrševal služnost 20 let, lastnik služneče nepremičnine pa temu ni nasprotoval. Stvarne služnosti ni mogoče priposestvovati, če je lastnik gospoduječe stvari zlorabljal zaupanje lastnika ali neposrednega posestnika služneče stvari, če je služnost izvrševal s silo ali zvijsačo ali če je bila služnost dovoljena do preklica. S priposestvovanjem lahko nastane le pozitivna služnost (Tratnik, 2010) .

Če se gospoduječa nepremičnina razdeli, ostane služnost v prid vsem njenim delom, če pa se razdeli služneča nepremičnina, ostane stvarna služnost samo na tistih delih, na katerih se izvršuje. Združuješ pa lahko samo parcele z istim pravnim stanjem (Tratnik, 2010).

Kadar je v postopku komasacije katera izmed parcel obremenjena s služnostjo, se le ta z razdružitvijo na novo vpiše na parcelo, ki je sedaj določena na območju, kjer se je že pred komasacijo izvrševala služnost. Na območju komasacije se na novo vzpostavi stanje na parcelah. Določijo se nove parcelne številke, površina, lastništvo, kakor tudi na novo vzpostavi služnostna pravica in celotno pravno stanje nepremičnine.

Namen služnosti je uporaba tujega zemljišča z namenom povečanja gospodarske sposobnosti gospoduječega (lastnega) zemljišča, torej da se služnostnemu upravičencu omogoči lažje in boljše izkoriščanje njegove nepremičnine. S strani služnostnega upravičenca gre za njegovo pravico, s strani lastnika služnečega zemljišča pa kot omejitev lastninske pravice oziroma breme. Dolžnost lastnika služnečega zemljišča je, da trpi neko ravnanje upravičenca z njegovo stvarjo, ali pa je dolžan nekaj opustiti, kar bi sicer kot lastnik stvari smel storiti. Služnost se izvršuje na način, ki najmanj obremenjuje služnečo stvar. Služneče in gospoduječe zemljišče sta običajno sosednji zemljišči ali pa sta v bližini. Ni nujno, da bo lastnik služnečega zemljišča zaradi ustanovljene služnosti izgubil določena upravičenja (na primer hojo, zajemanje vode ...). Gre le za razdelitev kroga določenih upravičenj med lastnikom in služnostnim upravičencem. Če se stranki ne moreta sporazumeti o poteku služnosti, o tem odloča sodišče. V postopku je potrebno upoštevati tudi interes lastnika nepremičnine, po kateri naj bi potekala služnost, saj sodišče dovoli ustanovitev služnosti le, če se z njo ne onemogoča ali znatno ne ovira izkoriščanje ali uporabo zemljišča, po katerem naj bi služnost potekala. Potrebno je upoštevati tudi potrebe in razmere obremenjene nepremičnine, torej služnost mora biti ustanovljena v takšnem obsegu, da bo nepremičnina čim manj obremenjena, lastniki pa čim manj moteni. Na splošno pa se je potrebno izogibati določanju služnosti prek najboljših obdelovalnih površin, skozi poslopja, zaprta

dvorišča in ograjene vrtove. Torej služnost je podobno opredeljena kot v enajstem poglavju razložena stavbna pravica, saj je dejanski obseg omejitev rabe služkega zemljišča odvisna od vsebine dogovora med lastnikom služkega in gospodujočega zemljišča (Štrukelj Petovič, 2004).

Služnost učinkuje v korist vsakokratnega lastnika gospodujočega zemljišča. Če pa se stvarna služnost ustanovi v korist določene osebe in ne v korist vsakokratnega lastnika gospodujočega lastnika, gre za nepravo stvarno služnost. V tem primeru se glede nastanka in prenehanja uporabljajo določbe SPZ, ki urejajo osebno služnost (Štrukelj Petovič, 2004).

Služnost ni prenosljiva, prenaša se lahko le skupaj z nepremičnino. Če lastnik gospodujočega zemljišča proda zemljišče, se prenos služnostne pravice avtomatsko izvrši hkrati s prenosom lastninske pravice. Služnostnega upravičenca nihče ne sme pri izvrševanju služnostne pravice motiti oziroma mu to preprečevati. Če je na nepremičnini več služnostnih upravičencev se v primeru spora le-ta rešuje po načelu vrstnega reda. Na isti stvari lahko obstaja več služnosti, če si med seboj ne nasprotujejo. Z ustanovitvijo nove služnosti se ne sme omejevati že obstoječe služnosti (Štrukelj Petovič, 2004).

Služnost je premoženjska pravica, saj gre za uporabo tuje nepremičnine zato, da se poveča gospodarska sposobnost gospodujoče nepremičnine (Štrukelj Petovič, 2004).

Služnost je lahko očitna ali skrita. Očitna služnost je, če se lahko vidi oziroma zazna da obstaja. Služnost vročevoda je očitna, če so cevi speljane nad zemljo in skrita, če so v zemlji (Štrukelj Petovič, 2004).

Stvarna služnost lahko preneha:

- na podlagi pravnega posla, če se lastnika nepremičnin dogovorita s pravnim poslom in z izbrisom služnosti iz zemljiške knjige;
- na podlagi odločbe, če lastnik služke stvari zahteva, da pravica stvarne služnosti preneha, če le ta postane nepotrebna za uporabo gospodujoče stvari ali, če se bistveno spremenijo okoliščine, v katerih je bila ustanovljena. Služnost preneha z dnem, ko postane sodna odločba pravomočna, odločba upravnega organa pa dokončna.
- Na podlagi zakona, če se lastnik služke stvari izvrševanju služnosti upre, zaradi česar je lastnik gospodujoče stvari ne izvršuje 3 leta; če se ne izvršuje v času potrebnem za njeno priposestvanje; če je gospodujoča oziroma služka stvar uničena (Tratnik, 2010).

Stvarna služnost preneha tudi, če postane ista oseba lastnik gospodujoče in služeče nepremičnine. Če prideta nepremičnini ponovno v last različnih lastnikov, stvarna služnost oživi, če v vmesnem času ni bila izbrisana s pisno izjavo volje lastnika, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo (Tratnik, 2010).

### 9.1.1 Prestavitev služnosti

Stvarna služnost se mora izvrševati na način, ki najmanj obremenjuje služečo stvar, zato ima lastnik služečega zemljišča pravico, da iz upravičenih razlogov zahteva prestavitev služnosti, vendar mora zagotoviti enakovredno traso. Služnost lahko prestavi na tisti del služeče nepremičnine, na kateri bodo obremenitve zaradi služnosti manjše, lahko pa zahteva tudi premestitev služnosti na tuje zemljišče, vendar mora dokazati soglasje lastnika te nepremičnine. Premestitev lahko lastnik služeče nepremičnine uveljavlja samo proti nekaterim upravičencem, proti drugim lastnikom gospodujočih zemljišč pa obstoječo služnost ohrani tam, kjer je (Štrukelj Petovič, 2004).

<b>ID pravice / zaznambe</b>	12528037
<b>čas začetka učinkovanja</b>	28.11.2007 16:05:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
<b>glavna nepremičnina:</b>	parcela št. 1960/0 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 1613060)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
<b>dodatni opis:</b>	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 10.8.2007 št. 478-450/2007 in št. 49/2007, Ov 1504/2007se pri parc.št. 1960 te k.o. vknjiži služnostna pravica za premik kanalizacije v dolžini 95,32 in globini 3,60 m v odmiku 4 m od obstoječe kanalizacije v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče parcele št. 671/2 te k.o.
<b>imetnik:</b>	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine:	parcela št. 671/2 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 633296)
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	8328477

Slika 8: Primer premika kanalizacije iz zemljiškoknjižnega izpiska (Portal e-Sodstvo, 2012).

Pri služnosti napeljave komunalnih vodov preko tujih zemljišč ima lastnik nepremičnine pravico zahtevati, tudi proti volji sosedu, da se preko njegovega zemljišča napelje vodovodne in kanalizacijske kable, plinovod..., če bi postavitve teh vodov na drugem mestu povzročila nesorazmerne stroške.

Odgovor na vprašanje, kako speljati vode preko tujega zemljišča, če lastnik za napeljavo ne da soglasja, se rešuje z uporabo določil o nujnih poteh, če lastnik nepremičnine, ki to zahteva, izpolnjuje pogoje za priklop (Štrukelj Petovič, 2004).

### 9.1.2 Neprava stvarna služnost

Neprava stvarna služnost se ustanovi v korist določene fizične ali pravne osebe in ne v korist vsakokratnega lastnika gospodujočega zemljišča. V teh primerih se glede nastanka in prenehanja uporabljajo določila zakona, ki urejajo osebne služnosti. Gre za služnost, ki ima lastnosti stvarne in



osebne služnosti. Nastane lahko na podlagi pravnega posla ali sodne odločbe. Za ustanovitev neprave stvarne služnosti na podlagi pravnega posla se zahteva:

- zavezovalni pravni posel v pisni obliki, iz katerega izhaja obveznost lastnika služeče nepremičnine, da se ustanovi neprava stvarna služnost v korist določene osebe;
- razpolagalna sposobnost lastnika služeče nepremičnine;
- razpolagalni pravni posel, ki mora biti izražen v zemljiškoknjižnem dovolilu lastnika služeče nepremičnine, da na služeči nepremičnini, ki je označena z zemljiškoknjižnimi podatki, brezpogojno dovoljuje vpis neprave stvarne služnosti z določeno vsebino v korist določene osebe;
- vpis služnosti v zemljiško knjigo (Ius Optima, 2010).

Neprava stvarna služnost pride v poštev pri služnostih v javno korist, kot so služnosti v korist nosilca interesa gradnje javne infrastrukture, v korist elektro podjetja, vodovodnega podjetja, občine in podobno. V teh primerih gre za to, da imajo služnostni upravičenci možnost uporabe zemljišča predvsem za gradnjo, izkope, napeljave in vzdrževanja svojih naprav. Pomembno pri nepravi stvarni služnosti je, da učinkuje samo v korist služnostnega upravičenca in samo dokler služnosti upravičenec obstaja v pravnem prometu. Medtem ko prava stvarna služnost učinkuje ne glede na to ali se lastnik služečega ali gospodujočega zemljišča zamenja (Ius Optima, 2010).

Pri delitvi obremenjene nepremičnine se neprava stvarna služnost prenese na tiste novonastale nepremičnine, na katerih se je pred delitvijo izvrševala. Razen v primeru, ko iz vsebine služnosti izhaja, da se nanaša na celotno prvotno nepremičnino. Tako se služnost prenese na vse novonastale nepremičnine (Tratnik, Vrenčur, 2008).

## 9.2 Osebna služnost

*»Osebna služnost je pravica imetnika, da uporablja tujo stvar ali izkorišča pravico, in traja najdlje do imetnikove smrti.«*

Osebna služnost je lahko ustanovljena v korist pravne ali fizične osebe. Če je ustanovljena v korist pravne osebe, čas trajanja ne sme biti daljši od trideset let. Služnost ustanovljena v korist fizične osebe pa traja najdlje do smrti služnostnega upravičenca. To nam pove, da je osebna služnost časovno omejena. Pri osebnih služnostih je služnostni upravičenec določena oseba, zato je služnost neprenosljiva. Prav tako osebna služnost ni predmet dedovanja. Medtem ko so predmet stvarnih služnosti lahko samo nepremičnine, je osebna služnost pravica, katere predmet so lahko nepremičnine, premičnine ali premoženjske pravice. Osebne služnosti so užitek, raba in služnost stanovanja (Tratnik, 2010).

### 9.2.1 Užitek

Užitek je osebna služnost, ki daje njenemu imetniku (užitarju) pravico, da uporablja in uživa tujo stvar (npr. stanovanje) ali pravico, pri čemer pa se mora stvar ali pravica ohraniti. Predmet užitka je nepotrošna stvar ali pravica, iz katere izvirajo obresti ali druge koristi. Užitar svoje pravice ne more prenesti, lahko pa prenese njeno izvrševanje (Tratnik, 2010).

Užitek se lahko ustanovi tudi na solastniškem deležu, kjer užitar izvršuje svoja upravičenja v obsegu solastnikove pravice. V nasprotju s stvarno služnostjo lahko sklene pogodbo o ustanovitvi užitka in izda zemljiškoknjižno dovolilo le tisti solastnik, katerega delež se obremenjuje. Enako pa je pri obremenitvi nepremičnine v skupni lasti, kjer je moč obremeniti le celotno nepremičnino. Užitek je možno ustanoviti na že obstoječem ali neobstoječem solastniškem deležu. V slednjem primeru, se mu predlaga vknjižba užitka na bodočem idealnem deležu, na primer 1/3. V zemljiško knjigo se vpiše razdelitev lastnine tako, da se vpiše prvi idealni delež, na katerem se vpiše pridobitev užitka ter drugi idealni delež, ki ni obremenjen in je enak celoti, zmanjšani za idealni delež, na katerem se ustanovi užitek (v tem primeru 2/3) (Tratnik, Vrenčur, 2008).

Predmet užitka je lahko tudi del nepremičnine, na primer soba v pritličju. Med užitarjem in lastnikom nepremičnine se šteje, kot da je z užitkom obremenjen solastniški delež na nepremičnini. V razmerju do tretjih pa se šteje, da je nepremičnina obremenjena kot celota. To ima lahko pomembne posledice z načelom zaupanja v zemljiško knjigo. Namreč lahko se zgodi, da užitar, katerega pravica se dejansko nanaša na del nepremičnine, da celotno nepremičnino v zakup dobrovernemu tretjemu, katerega varuje načelo zaupanja. V ZZK-1 je vpeljana možnost, da se v zemljiško knjigo vpišejo prostorske meje izvrševanja stvarne služnosti, ko se ta ne nanaša na celotno nepremičnino. Vendar ne vidimo ovir, zakaj se ta določba ne bi nanašala tudi na užitek in stavbno pravico, katero se lahko tudi ustanovi samo na delu nepremičnine. Tako se lahko ustanovi na isti nepremičnini več užitkov v korist različnih ljudi. Vpis prostorske meje je pomemben tudi v primeru, kadar po ustanovitvi užitka pride do delitve obremenjene nepremičnine. Če so vpisane prostorske meje, se užitek prenese samo na tiste nepremičnine, ki se nahajajo znotraj teh mej. Če niso vpisane, se užitek prenese na vse novonastale nepremičnine. Lastniki nepremičnin in užitar pa imajo možnost, da sporazumno predlagajo izbris užitka pri tistih nepremičninah, na katere se naj ne bi nanašal. Prostorske meje se morajo določiti že v zemljiškoknjižnem dovolilu, drugače se šteje, da je z užitkom obremenjena celotna nepremičnina (Tratnik, Vrenčur, 2008).

Užitek lahko nastane na podlagi pravnega posla ali s sodno odločbo.

Za nastanek užitka na podlagi pravnega posla se zahteva veljaven pravni posel, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti užitek in izpolnitev drugih pogojev SPZ. Za nastanek užitka na nepremičnini se zahteva zemljiškoknjžno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo. Užitek na pravici se pridobi s poslom, ki je potreben za prenos pravice (Tratnik, 2010).

Užitek nastane neodvisno od volje lastnika. Prisilni užitek nastane z dnem pravnomočnosti sodne odločbe, in sicer s pravnomočnostjo sklepa o dedovanju (Tratnik, 2010).

Užitkar mora lastnika obveščati o vseh okoliščinah, ki se nanašajo na stvar ter lastniku vsaj enkrat na leto omogočiti pregled stvari. Užitkar nosi tudi stroške rednega vzdrževanja. Sem spadajo tudi javne dajatve ne glede na korist, ki jo ima od užitka. Če užitkar ne izpolnjuje teh obveznosti, lahko lastnik od njega zahteva primerno zavarovanje. Če mu užitkar zavarovanja ne da, lahko lastnik zahteva predčasno prenehanje užitka. Stroške popravila, ki presegajo okvire rednega vzdrževanja (izredna popravila) nosi lastnik. Užitkar ga mora o izrednih popravilih nemudoma obvestiti. Lastnik lahko ravna na dva načina:

- opravi popravila: od užitkarja zahteva obresti na vrednost opravljenih del, potrebnih za vzpostavitev stanja stvari ob ustanovitvi užitka.
- Ne opravi popravil: užitkar lahko opravi popravila na svoje stroške. V tem primeru pa lahko zahteva povrnitev teh stroškov ob prenehanju užitka po pravilih, ki veljajo za dobrovernega posestnika.

Med trajanjem užitka lahko lastnik stvari na svoje stroške opravi izboljšave stvari. Za čas, ko je zaradi izvedbe del omejena užitkarjeva pravica, mu lastnik dolguje denarno nadomestilo (Tratnik, 2010).

Ob prenehanju užitka mora posestnik vrniti stvar lastniku v stanju, v kakršnem je bila ob ustanovitvi užitka. V nasprotnem primeru lahko lastnik zahteva nadomestilo zaradi poslabšanja. Pri tem se ne upoštevajo poslabšanja, ki so posledica redne uporabe stvari ali višje sile. Užitek lahko preneha s potekom časa, odpovedjo užitkarja (enostranska izjava užitkarja, da se svoji pravici odpoveduje - na nepremičnini užitek preneha z izbrisom iz zemljiške knjige) ali s smrtjo užitkarja (fizična oseba) oziroma prenehanjem užitkarja (pravna oseba). Užitek preneha tudi, če je stvar uničena. Če na mesto uničene stvari stopi nova stvar ali pravica, se užitek prenese nanjo (Tratnik, 2010).

Vsi zahtevki iz razmerja med lastnikom in užitkarjem zastarajo v enem letu.

### **9.2.2 Raba**

Raba je osebna služnost, pri kateri lahko imetnik uporablja stvar v skladu z njenim gospodarskim namenom in v obsegu, ki je potreben za njegove lastne potrebe, tako da se ohranja njena substanca. Predmet rabe so samo nepotrošne stvari. Izvrševanje rabe ni možno prenesti na tretjo osebo. Stvar se lahko uporablja v obsegu, ki izhaja iz pravnega naslova, ki je podlaga za ustanovitev (Tratnik, 2010).

Za osebno služnost rabe se smiselno uporabljajo določila o užitku in o užitku na delu nepremičnine v primeru, da lahko stvar uporabljata skupaj lastnik in imetnik rabe (Tratnik, 2010).

### **9.2.3 Služnost stanovanja**

Služnost stanovanja je osebna služnost, ki daje pravico za potrebe imetnika služnosti in njegove družine uporabljati tuje stanovanje ali njegov del tako, da se ohranja njegova substanca. Imetnik služnosti stanovanja ima pravico uporabljati skupne dele stanovanjske hiše. Izvrševanja stanovanja ni možno prenesti na tretjo osebo (Tratnik, 2010).

Za osebno služnost stanovanja se smiselno uporabljajo določila o užitku (Tratnik, 2010).

## 10 PRAVICA STVARNEGA BREMENA

*»Stvarno breme je pravica, na podlagi katere je lastnik obremenjene pravice zavezan k bodočim dajatvam in storitvam (Tratnik, 2010).«*

Imetnik pravice stvarnega bremena je lahko določena oseba ali lastnik druge nepremičnine. Zavezanec je vsakokratni lastnik obremenjene nepremičnine, ki mora izpolniti obveznost imetniku pravice (Tratnik, 2010).

Stvarno breme se pojavi na primer v primeru, kadar je na nepremičnini vzpostavljena etažna lastnina z več kot dvema etažnima lastnikoma in z več kot osem posameznih delov, kjer morajo lastniki določiti upravnika in ustanoviti rezervni sklad za kritje bodočih stroškov rednega upravljanja. Na posameznem delu v etažni lastnini tako obstoji stvarno breme v korist drugih etažnih lastnikov za stroške upravljanja in vplačila v obvezen rezervni sklad do višine petkratnega zneska najnižjega vplačila v rezervni sklad. To pomeni, da so vplačila v rezervni sklad zavarovana z zakonitim stvarnim bremenom (Tratnik, 2010).

Vsebina stvarnega bremena je lahko tudi naturalna dajatev, na primer dolžnost dajati sadje iz sadovnjaka (Tratnik, Vrenčur, 2008).

Stvarno breme pravzaprav dopolnjuje služnost. Razlika je v tem, da gre pri stvarnem bremenu za pozitivne izpolnitve lastnika obremenjene nepremičnine, ne pa za opustitveno ravnanje. Poznamo stvarno breme, ki se navezuje na stvarne služnosti in stvarno breme, ki se navezuje predvsem na osebne služnosti. Pri delitvi nepremičnine, ki je obremenjena s stvarnim bremenom ostane stvarno breme na vseh novonastalih nepremičninah, kar pomeni, da odgovarja vsak lastnik kot solidarni dolžnik. V primeru stvarnega bremena, ki se navezuje na stvarno služnost je možno tudi, da pride do delitve gospodujoče nepremičnine, kjer stvarno breme ostane v prid lastnikov vseh novonastalih nepremičnin. Lahko pa v primeru, da se nepremičnina obremenjena s stvarno služnostjo (ki je gospodujoča nepremičnina glede stvarnega bremena) razdeli in ostane služnost samo na novonastali nepremičnini, kjer se je pred delitvijo dejansko izvrševala, ostane breme samo na tej nepremičnini (Tratnik, Vrenčur, 2008).

Kot smo omenili že pri hipoteki se tudi druga stvarna bremena, ki so vpisana na zemljišču, ki ga posameznik vloži v komasacijski sklad, ob razdelitvi komasacijskega sklada po uradni dolžnosti vpišejo na novo dodeljena zemljišča (ZKZ-UPB2, 2011).

### **10.1 Nastanek stvarnega bremena**

Stvarno breme nastane na dva načina. Nastanek stvarnega bremena na podlagi pravnega posla zahteva poleg veljavnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti stvarno breme, še vpis v zemljiško knjigo na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila. Stvarno breme pa lahko nastane tudi z zakonom in sicer v trenutku, ko so izpolnjeni pogoji, ki jih določa zakon. Njegova publiciteta se domneva, zato se ne vpisuje v zemljiško knjigo. Po nastanku stvarnega bremena mora lastnik obremenjene nepremičnine odgovarjati z nepremičnino za vse obveznosti, ki izvirajo iz stvarnega bremena (Tratnik, 2010).

Stvarno breme se lahko ustanovi za določen ali nedoločen čas, nikakor pa ne za enkratno izpolnitev (Tratnik, Vrenčur, 2008).

### **10.2 Prenehanje stvarnega bremena**

Za stvarno breme se smiselno uporabljajo določila o služnostih, torej se za prenehanje stvarnega bremena uporabljajo pravila o prenehanju služnosti. Za prenehanje stvarnega bremena, ustanovljenega v korist vsakokratnega lastnika drugega zemljišča se uporabljajo pravila o prenehanju stvarnih služnosti, za prenehanje stvarnega bremena, ustanovljenega v korist določene osebe pa se uporabljajo pravila o prenehanju osebne služnosti (Tratnik, 2010).

## 11 STAVBNA PRAVICA

Stavbna pravica je pravica, ki daje njenemu lastniku pravico, da ima v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Temeljno upravičenje imetnika stavbne pravice je, da lahko uporablja in uživa tujo nepremičnino. Če se stavbna pravica nanaša na zgradbo pod nepremičnino, se mora s pogodbo o ustanovitvi pravice dogovoriti o rabi in vzdrževanju zemeljske površine nad zgradbo (Tratnik, 2010).

Pravni temelj za nastanek stavbne pravice je lahko samo pravni posel. Podlaga za nastanek je veljaven pravni posel ter vpis v zemljiško knjigo, ki se opravi na podlagi zemljiškoknjžnega dovolila (Tratnik, 2010).

Vse kar je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo je sestavina zemljišča. Torej zgradba je sestavina zemljišča in deli njeno pravno usodo. To pomeni, da lastnik zgradbe ne more biti druga oseba kot lastnik zemljišča in tudi pravni promet z zgradbo ne more potekati samostojno, ne da bi se spremenilo lastniško stanje na zemljišču. Stavbna pravica je nastala v smislu izjeme tega temeljnega načela povezanosti zgradbe z zemljiščem. Bistvo ustanovitve stavbne pravice je pravna ločitev zgradbe od zemljišča, torej z ustanovitvijo stavbne pravice postane imetnik le-te lastnik zgradbe na zemljišču, medtem ko druga oseba ostane lastnik zemljišča, na, nad ali pod katerim se nahaja zgradba. S prenehanjem stavbne pravice pa postane zgradba spet sestavina zemljišča (Grilc, 2006).

Stavbna pravica je prenosljiva. Naslednik stavbne pravice prevzame vse pravice in obveznosti, ki izvirajo iz razmerja med imetnikom stavbne pravice in lastnikom obremenjene nepremičnine ter pridobi lastninsko pravico na zgradbi, ki je zgrajena na podlagi stavbne pravice. Čas za katerega je bila ustanovljena stavbna pravica ne začne teči znova, ampak ostane stavbna pravica novemu imetniku toliko časa, kot ga je še ostalo do izteka (Tratnik, Vrenčur, 2008).

Zgradba, ki bo postala last imetnika stavbne pravice je lahko v času nastanka stavbne pravice že zgrajena ali pa se zgradi šele po ustanovitvi stavbne pravice. V drugem primeru lahko postane imetnik stavbne pravice že pred graditvijo zgradbe, lastnik zgradbe pa postane šele ob njeni zgraditvi. S tem se imetnik zavaruje v primeru, da lastnik zemljišča ne bi hotel kasneje ustanoviti stavbne pravice in bi dejansko po načelu povezanosti zgradbe z zemljiščem, zgradba pripadla zemljišču. Imetnik lahko med trajanjem stavbne pravice zgradbo torej zgradi, lahko jo podre ali preuredi, vendar v dogovorjenem obsegu. (Vlahek, 2010).

Čas trajanja stavbne pravice mora biti točno določen v pogodbi o ustanovitvi in je omejen na največ 99 let. Stavbna pravica se ustanovi za točno določen čas, na primer: ustanovitev stavbne pravice za

določen čas do 15. 1. 2013, in sicer za postavitve začasnega objekta za opravljanje dejavnosti mejne trgovine ali pa za dobo 99 let (Vlahek, 2010).

Stavbna pravica pa se lahko ustanovi tudi v korist lastnika obremenjene nepremičnine ali pa kasneje postane ista oseba lastnik obremenjene nepremičnine in imetnik stavbne pravice. Prva možnost bi imela smisel v primeru, ko lastnik zgradi stavbo, na kateri naj bi se oblikovala etažna lastnina. Če ne bi ustanovil stavbne pravice bi lastnik zemljišča v primeru, da bi razdelil svojo lastninsko pravico v etažno lastnino izgubil vse svoje pravice na celotnem zemljišču. Če pa ustanovi stavbno pravico v svojo korist, jo preoblikuje v etažno lastnino, mu ostane lastninska pravica na zemljišču, renta v obliki nadomestila in pravica glede pridobitve lastninske pravice na zgradbi ob prenehanju stavbne pravice (Tratnik, Vrenčur, 2008).

Stavbna pravica je najbolj podobna stvarni služnosti (pravica uporabljati tujo stvar), vendar se od nje razlikuje v tem, da je stavbna pravica predvsem pravica njenega imetnika in ne pravica vsakokratnega lastnika gospodujočega zemljišča, kar je bistvena značilnost služnosti (Vlahek, 2010).

Ker je možno obremeniti nepremičnino v etažni lastnini s stvarno služnostjo, se glede na to, da je stavbna pravica posebna oblika nepravih stvarnih služnosti, lahko obremeni nepremičnina v etažni lastnini tudi s stavbno pravico. Stavbno pravico ustanovijo le vsi etažni lastniki skupaj. Pridobitelj stavbne pravice je lahko kdo od etažnih lastnikov ali tretja oseba. Stavbna pravica se lahko na parceli na kateri že stoji objekt, ustanovi na primer v korist investitorja, ki naj bi zraven objekta zgradil nov objekt (garaže, trgovine ...). Možnost je, da se ustanovi stavbna pravica tudi kot pravna podlaga za nadzidavo, tako da se obstoječi objekt poveča za enega ali več nadstropij (Tratnik, Vrenčur, 2008).

Zgradba, obremenjena s stavbno pravico se lahko razdeli v etažno lastnino. V etažno lastnino se v tem primeru ne razdeli oziroma preoblikuje zgradba ampak stavbna pravica. Lastniki posameznih delov v etažni lastnini so istočasno tudi solastniki skupnih delov zgradbe ter soimetniki stavbne pravice na celotni nepremičnini. Če je en sam imetnik stavbne pravice se etažna lastnina oblikuje na podlagi enostranskega pravnega posla, če pa je imetnikov več, pa je podlaga za oblikovanje etažne lastnine večstranski pravni posel. Za preoblikovanje stavbne pravice v etažno lastnino ni potrebno soglasje lastnika zemljišča (Tratnik, Vrenčur, 2008).

Stavbna pravica pa se lahko, kot že omenjeno v poglavju 7.3 obremeni s hipoteko, kjer je treba upoštevati dejstvo, da je stavbna pravica časovno omejena. Možna pa je tudi obremenitev stavbne pravice z osebnimi služnostmi, vendar tudi služnost ne more trajati dlje kot stavbna pravica. Če stavbna pravica preneha prej kot služnost, se osebna služnost prenese na terjatev imetnika stavbne



pravice na plačilo nadomestila. Imetnik stavbne pravice lahko obremeni nepremičnino tudi s stvarno služnostjo, ki pa prav tako ne sme trajati dlje, kot traja njegova pravica. Pogodbo o ustanovitvi stvarne služnosti v korist stavbne pravice kot gospodujoče nepremičnine sklene imetnik stavbne pravice z lastnikom bodoče služne nepremičnine. Takšno situacijo si lahko predstavljamo, ko je stavbna pravica ustanovljena na eni od dveh sosednjih parcel, preko druge pa se ustanovi potna služnost v korist stavbne pravice kot gospodujoče nepremičnine. Kadar pa stavbna pravica nastopa kot služna nepremičnina se v primeru, da se bo služnost izključno izvrševala na objektu (na primer služnost parkiranja v garaži, ki je dostopna neposredno z javne ceste) pogodba sklene z lastnikom bodoče gospodujoče nepremičnine in imetnikom stavbne pravice, če pa se služnost delno izvršuje tudi na zemljišču, pa morata biti stranka pri pogodbi imetnik stavbne pravice kakor tudi lastnik zemljišča. Pri tretji možnosti, kjer se služnost izvršuje izključno na zemljišču, pa je stranka pri pogodbi samo lastnik zemljišča. Tu služna nepremičnina ni stavbna pravica ampak nepremičnina, obremenjena s stavbno pravico, kjer služnost ni odvisna od dobe trajanja stavbne pravice (Tratnik, Vrenčur, 2008).

V primeru, da je na zemljišču več zgradb, so lahko nekatere zgradbe v lasti lastnika zemljišča, druge v lasti imetnika stavbne pravice ali celo več imetnikov, pomembno pa je, da je vsaka od stvarnih pravic jasno določena in da se nanašajo na različne dele istega zemljišča (Vlahek, 2010).

Stavbna pravica se tako kot ostale stvarne pravice lahko ustanovi v korist ene ali več oseb. V primeru, da pripada velim osebam, so le ti soimetniki stavbne pravice in solastniki zgradbe (Grilc, 2006).

Stavbna pravica je odplačna pravica, saj imetnik pravice plačuje lastniku zemljišča nadomestilo, katerega višina se določi v pogodbi. Stranki pa se lahko tudi dogovorita za nadomestilo v obliki drugih koristi, ne nujno v denarju. Obveznost plačila nadomestila je obveznost vsakokratnega imetnika stavbne pravice in ne le prvotnega (Grilc, 2006).

Stopnja posega v lastnikovo upravičenje rabe zemljišča je lahko različna in je odvisna od dejanske narave zgradbe na, nad ali pod zemljiščem ter od vsebine dogovora lastnika in imetnika stavbne pravice. Stavbna pravica se lahko nanaša na zgradbo, ki stoji ali je zgrajena na zemljišču, lahko pa se nanaša tudi na zgradbo, ki stoji ali je zgrajena nad (most, viadukt ...) ali pod zemeljsko površino (garaže, kleti, parkirni prostori ...). Čeprav se formalno stavbna pravica nanaša na celotno nepremičnino (zemljiško parcelo), je njen obseg odvisen od dogovorjene vsebine stavbne pravice v pogodbi o ustanovitvi. Bistvena sestavina pogodbe o ustanovitvi je torej natančna določitev vsebine stavbne pravice. Obseg omejitev rabe zemljišča s strani lastnika je stvar dogovora med lastnikom zemljišča in imetnikom stavbne pravice (Grilc, 2006).

Natančna določitev oziroma opis stavbne pravice je zelo pomembna zaradi izognitve kasnejšim nejasnostim in sporom. Zelo pomembno bi bilo na primer za morebitne zastavne upnike, ki bodo lahko ocenili vrednost stavbne pravice ter temu primerno zavarovali svoje terjatve le v primeru natančnega opisa stavbne pravice. Torej stavbna pravica je lahko obremenjena z zastavno pravico. Zgradba, ki je sestavina stavbne pravice je lahko tudi v etažni lastnini, kjer vse stroške, bremena in prispevke povezane z zgradbo krije imetnik stavbne pravice (lastnik zgradbe) (Vlahek, 2010).

V primeru, da se pojavi potreba po spremembi vsebine stavbne pravice, zlasti razširitev ali zožitev dela nepremičnine, na kateri je stavbna pravica, sprememba trajanja stavbne pravice ..., se zahteva izbris obstoječe stavbne pravice in vknjižba nove. Potrebno je zemljiškoknjižno dovolilo imetnika stavbe pravice, ki mora dovoliti izbris stavbne pravice, kot tudi zemljiškoknjižno dovolilo lastnika nepremičnine, ki mora dovoliti vknjižbo nove stavbne pravice (Tratnik, Vrenčur, 2008).

Stavbna pravica preneha z izbrisom iz zemljiške knjige. Vzroki za prenehanje so:

- potek časa, za katerega je bila pravica ustanovljena;
- predčasno prenehanje stavbne pravice na podlagi pravnega posla, s katerim se lastnik nepremičnine in imetnik stavbne pravice sporazumeta o prenehanju;
- predčasno prenehanje stavbne pravice zaradi kršitve, katero lahko zahteva lastnik nepremičnine, v primeru, če imetnik pravice ne plačuje nadomestila ali če izvršuje stavbo pravico preko dogovorjenega obsega. Lastnik zahteva prenehanje s tožbo, sodišče pa ob prenehanju stavbne pravice določi primerno nadomestilo, ki ga mora plačati lastnik imetniku.

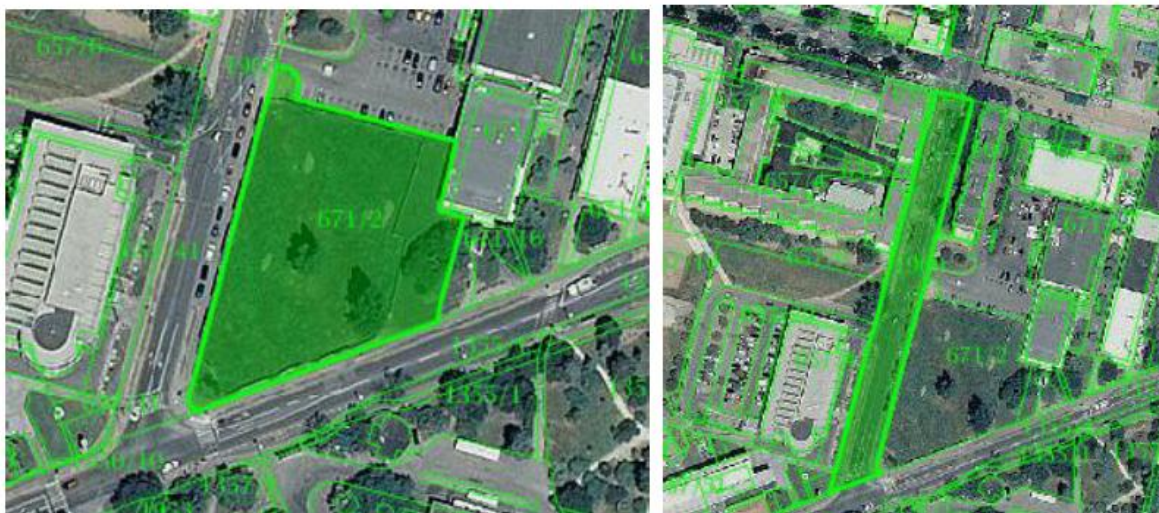
Zgradba, ki je bila med trajanjem predmet stavbne pravice, z njenim prenehanjem postane sestavina nepremičnine (Tratnik, 2010).

## 12 STVARNE PRAVICE NA PRAKTIČNIH PRIMERIH

### 12. 1 Primer: Stavbna pravica, etažna lastnina, stvarna služnost in hipoteka na praktičnem primeru v Novi Gorici, kjer se je gradil poslovno stanovanjski objekt

Iz primera, kjer se je gradil poslovno stanovanjski objekt je predstavljena ustanovitev stavbne pravice na javnem dobru, kakšna je pomanjkljivost vpisovanja stavbne pravice, kaj se je zgodilo s hipoteko in služnostjo v postopku delitve parcele in vzpostavitve etažne lastnine na stavbi.

Posest sta nekoč sestavljali dve parceli, parcela številka 671/2 v celoti na kateri je bila stavba 3037 in del parcele, številka 1960/0, na kateri je stavbna pravica. Parcela 1960/0 je javno dobro, in sicer gre za cesto, katere lastnik je občina Nova Gorica. Na javnem dobru je možno graditi le kadar je na parceli ustanovljena stavbna pravica. Parcela 671/2 pa je bila obremenjena s hipotekami in služnostnimi pravicami.



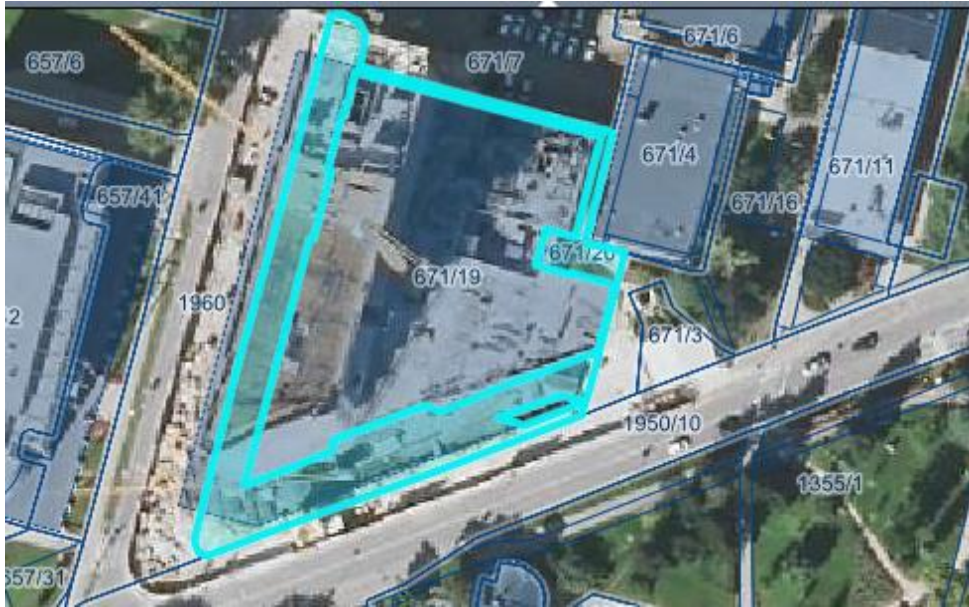
Slika 9: Prikaz starega stanja parcel številka 671/2 in 1960/0 (Kožar, 2011).



**Slika 10: Prečni prerez in posnetek stavbe 3037 v času gradnje  
(Geodetska uprava Nova Gorica, 2012, Kožar, 2011).**

Leta 2011 se je izvedla parcelacija na parceli številka 671/2, zaradi določitve pripadajočega zemljišča k stavbi pri postopku vzpostavitve etažne lastnine. Tako se je ločil pozidan del od dvorišča. Nastale so tri nove parcele. V zemljiškem katastru se za stavbo 3037 evidentirata kot zemljišče pod stavbo parceli številka 671/19 in 671/21, parcela številka 671/20 pa je evidentirana kot dvorišče. Ko je urejeno stanje na zemljišču, to pomeni, ko je določeno pripadajoče zemljišče k stavbi, geodet izdelava elaborat stavbe, ki se ga priloži Geodetski upravi, kjer se opravi vpis v kataster stavb. Potrebno je izdelati še akt o oblikovanju etažne lastnine.

Molnar, H. 2012. Upoštevanje stvarnih pravic ... v zemljiškem katastru in katastru stavb.  
Dipl. nal. – VSŠ. Ljubljana, UL FGG, Odd. za geodezijo, Prostorska informatika.



Slika 11: Stanje parcel po parcelaciji (PISO, 2012).



Slika 12: Skica novo nastalih parcel številka 671/19, 671/20 in 671/21  
(Geodetska uprava Nova Gorica, 2011).

Pred parcelacijo je morala biti meja urejena in geodet je moral biti seznanjen s stanjem na parceli. Služnosti, ki so bile na parceli pred parcelacijo so ostale v breme vseh treh novo nastalih parcel, medtem ko hipoteka sedaj bremeni samo parcelo 671/20, dvorišče. Del zemljiškoknjižnih izpiskov novih parcel in zgodovinskega izpiska parcele 671/2 iz katerih je to razvidno, prilagam v prilogi A. Služnost se je prenesla tudi na vse posamezne dele v etažni lastnini na parcelah 671/19 in 671/21. In kje je sedaj hipoteka, ki je tudi bremenila parceli 671/19 in 671/21? Kadar stavba ni v etažni lastnini, se hipoteka nanaša na parcelo. Ker se je s parcelacijo na stavbi 3037, ki leži na teh dveh parcelah, vzpostavila etažna lastnina je hipoteka prešla na vse posamezne dele v etažni lastnini, razen na skupne dele. Torej kot že znano v primeru preoblikovanja lastninske pravice na nepremičnini obremenjeni s hipoteko, v etažno lastnino, preide hipoteka na vse novo nastale posamezne dele v etažni lastnini. Deleži v skupni lastnini pa ne morejo biti obremenjeni s hipoteko zaradi svoje nedoločenosti. Tako iz zemljiškoknjižnega izpiska parcel ne moremo ugotoviti ali je parcela oziroma stavba obremenjena s hipoteko dokler ne preverimo posameznih delov v etažni lastnini.

EDA center je novogradnja, z gradnjo novih etaž oziroma posameznih delov so nastajale vedno nove hipoteke, da so lahko objekt sploh zgradili. Šele s prodajo posameznih delov se bodo hipoteke lahko izplačale. Hipoteka bo bremenila vse posamezne dele dokler ne bo v celoti izplačana.

Ker se stavbna pravica nanaša na parcelo številka 1960/0, le-ta ni imela nobenega vpliva na parcelacijo na parceli številka 671/2. Parcela 1960/0 se z novo izmero ni spreminjala in ostaja enaka že od njenega nastanka. Morale pa bi se javiti spremembe podatkov v zemljiško knjigo, kajti sedaj stavba 3037, za namen katere so zgradili podzemno parkirno hišo na parceli 1960/0, ne leži več na parceli 671/2 ampak na dveh novo nastalih parcelah. V zemljiškoknjižnem izpisku se namreč še ni spremenil podatek o tem, da sedaj stavbna pravica na parceli 1960/0 ne leži več neposredno ob parcelni meji z zemljiščem parcelne številka 671/2, saj ta parcela v zemljiškem katastru ne obstaja več.

Ustanovitev stavbne pravice na javnem dobru se ne obravnava nič drugače kakor ustanovitev stavbne pravice v zasebnem dobru, saj gre zgolj za obremenitev zemljišča (in ne odtujitev) in lahko država ali občina posel sklene z zainteresirano osebo z neposredno pogodbo (Grilc, 2006).

Iz podatkov zemljiškega katastra in potrdil, ki jih izdaja GURS ni razvidno, da na parceli številka 1960/0 obstaja stavbna pravica. Razvidno pa je iz zemljiške knjige. V zemljiški knjigi namreč najdemo podatek o tem, da je na nepremičnini ustanovljena stavbna pravica na podlagi pogodbe, njena lega, širina in dolžina ter namen.



Molnar, H. 2012. Upoštevanje stvarnih pravic ... v zemljiškem katastru in katastru stavb.  
Dipl. nal. – VSŠ. Ljubljana, UL FGG, Odd. za geodezijo, Prostorska informatika.

<b>ID pravice / zeznambe</b>	12879252
<b>čas začetka učinkovanja</b>	02.02.2007 14:15:00
<b>vrsta pravice / zeznambe</b>	409 - vknjižena stavbna pravica
<b>glavna nepremičnina:</b>	parcela št. 1960/0 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 1613060)
<b>podatki o vsebini pravice / zeznambe</b>	
<b>dodatni opis:</b>	Na podlagi pravnomočne odločbe o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra z dne 3.1.2007, št. 478-381/2006 in Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 16.10.2006, št. 478-381/2006, overjene z dne 24.10.2006, pod opr. št. OV 1653/2006, ležeče pod dn. št. 4942/06 tusedne zbirke listinse vknjiži stavbna pravica 1960.SP, na parc. št. 1960 k.o. Nova Gorica, kot posebne pravice uporabe za dobo 99 let in sicer na vzhodnem delu nepremičnine parc. št. 1960 k.o. Nova Gorica v širini 4,3 m in dolžini 81,5 m, neposredno ob parcelni meji z zemljiščem parc. št. 671/2 k.o. Nova Gorica, za namen izgradnje dela podzemne parkirne hiše k Eda centru, v korist imetnika stavbne pravice: EUROINVEST d.o.o., Industrijska cesta 5, Kromberk, Nova Gorica, matična št. 5588359.
<b>imetnik:</b>	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine:	stavbna pravica št. 1960/0 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5821316)
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	8328477
<b>pravice / zeznambe pri izvedeni pravici / zeznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zeznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

**Slika 13: Redni izpis iz zemljiške knjige na katerem je razvidno da na parceli 1960/0 obstaja stavbna pravica (Portal e-Sodstvo, 2012).**

Površina stavbne pravice ni enaka površini nepremičnine na kateri stoji zgradba. Iz rednega izpisa iz zemljiške knjige vidimo, da je stavbna pravica ustanovljena na vzhodnem delu nepremičnine parcelne številke 1960/0 v širini 4,3 m in dolžini 81,5 m ter neposredno ob parcelni meji z zemljiščem parcelne številke 671/2, kar že povedano ni realno stanje, saj parcela 671/2 ne obstaja več. Ustanovljena je bila za namen izgradnje dela podzemne parkirne hiše. Iz tega vidimo, da je stavbna pravica na parceli 1960 ustanovljena pod zemljo. Nikjer pa ne zasledimo podatka o koordinatah oglišč te stavbne pravice oziroma načrta iz katerega je razvidno, kje točno poteka stavbna pravica in njen "volumen" ali prečni prerez. V zemljiški knjigi tudi ni podatka o tem ali je parcela v celoti obremenjena s stavbno pravico ali le delno. Poiskati moramo podatek o površini parcele številka 1960/0 (3607 m<sup>2</sup>) in ga primerjati s površino stavbne pravice na tej parceli (350, 45 m<sup>2</sup>). Površina parcele je razvidna iz zemljiškega katastra ali pa na javno dostopnih internetnih straneh (npr. prostor.gov). Površino stavbne pravice lahko izračunamo iz podatkov iz zemljiške knjige, če so ti dani. Podano imamo dolžino in širino stavbne pravice, torej njun zmnožek (4,3 m \* 81,5 m = 350, 45 m<sup>2</sup>) nam poda površino. Površina pa je razvidna tudi iz gradbenega dovoljenja:

3. Gradbena parcela:  
Zemljišče parc. št. 671/2 k. o. Nova Gorica v izmeri 4142,00 m<sup>2</sup>. Del podzemnega dela stavbe površine 350,45 m<sup>2</sup> bo segal pod javno cesto parc. št. 1960 k.o. Nova Gorica.

**Slika 14: Gradbeno dovoljenje za gradnjo poslovnega stanovanjskega objekta na parcelah 671/2 in 1960/0 (Kožar, 2011).**

Podatek, da je površina stavbne pravice manjša od površine parcele nam pove, da je parcela le delno obremenjena s stavbno pravico.

V naslednjem izpisku iz zemljiške knjige pa lahko vidimo, da je stavbna pravica določena v D48/TM koordinatnem sistemu. Seveda ta izpis ni popoln, saj sta s koordinatami določeni samo dve točki, tako, da si dejanske oblike ne moremo predstavljati, saj je ogromno možnosti, kako naj bi potekala stavbna pravica. Zelo natančen zapis bi moral imeti zapisane koordinate vseh oglišč, kjer poteka stavbna pravica.

<b>ID pravice / zaznambe</b>	12897359
<b>čas začetka učinkovanja</b>	19.11.2009 14:00:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	409 - vknjižena stavbna pravica
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>parcels št. 900/7 k.o. 2650 - DEBRO (ID 2642857)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
<b>dodatni opis:</b>	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 14.9.2009 se vknjiži stavbna pravica za gradnjo Wellness hotela-termalni center Zdravilišča Laško na lokaciji določeni z Gauss Krugerjevimi koordinatami <b>v=518342.3</b>
<b>x=112948,69 (začetek posega) in y=518331,81 x=113224,35 (konec posega) območje do desnega brega reke Savinje proti vzhodu od katastrske meje nepremičnine (vodnega zemljišča) v predvideni površini 572 m<sup>2</sup>, za dobo 99 let. Zaradi delitve/združitve parcel z DN št. 7372/2009 se prenese vpis.</b>	
<b>imetnik:</b>	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine:	<b>stavbna pravica št. 900/5 k.o. 2650 - DEBRO (ID 5824924)</b>
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	8950037
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

**Slika 15: Primer stavbne pravice določene z Gauss Krugerjevimi koordinatami (Portal e-Sodstvo, 2012).**

Natančno, s koordinatami, bi morale biti določene vse stavbne pravice. Ključna pomanjkljivost je mogoče tudi ta, da ni izdelan elaborat pooblaščenega geodeta za površino v naravi na katero se stavbna pravica nanaša. Drugače povedano: pogrešamo povezavo med pogodbeno določeno stavbno pravico (kot pravno zasnovo nepremičninske pravice) in fizično možnostjo realizacije te pravice v naravi (odrejeno zemeljsko površino določeno s centroidi ter volumen te pravice).

Sicer pa so stavbna pravica in ostale stvarne pravice kot pravna osnova nepremičninske pravice ustrezno urejene tudi po 1.5.2011, le oznaka se je spremenila. Do 1.5.2011 je bila na primer stavbna pravica označena z dopisom SP k številki parcele (1960.SP), po novem pa je določena kot strojna številka (12879252).



Molnar, H. 2012. Upoštevanje stvarnih pravic ... v zemljiškem katastru in katastru stavb.  
Dipl. nal. – VSŠ. Ljubljana, UL FGG, Odd. za geodezijo, Prostorska informatika.

parc.št.: 1960

Obremenjena s stavbno pravico: 1960.SP , (vložek 2866)

zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
2	529/2007	02.02.2007	Vknjižba pridobitve stavbne pravice	Na podlagi pravnomočne odločbe o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra z dne 3.1.2007, št. 478-381/2006 in Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravica z dne 16.10.2006, št. 478-381/2006, overjene z dne 24.10.2006, pod opr. št. OV 1653/2006, ležeče pod dn. št. 4042/06 tusodne zbirke listin se vknjiži stavbna pravica 1960.SP, na parc. št. 1960 k.o. Nova Gorica, kot posebne pravice uporabe za dobo 99 let in sicer na vzhodnem delu nepremičnine parc. št. 1960 k.o. Nova Gorica v širini 4,3 m in dolžini 81,5 m, neposredno ob parcelni meji z zemljiščem parc. št. 671/2 k.o. Nova Gorica, za namen izgradnje dela podzemne parkirne hiše k Eda centru, v korist imetnika stavbne pravice: EUROINVEST d.o.o., Industrijska cesta 5, Kromberk, Nova Gorica, matična št. 5588359.

**Slika 16: Oznaka stavbne pravice v starem zemljiškknjižnem izpisku (Portal e-Sodstvo, 2012).**

**Podrobni podatki o izvedeni pravici / zaznambi:**

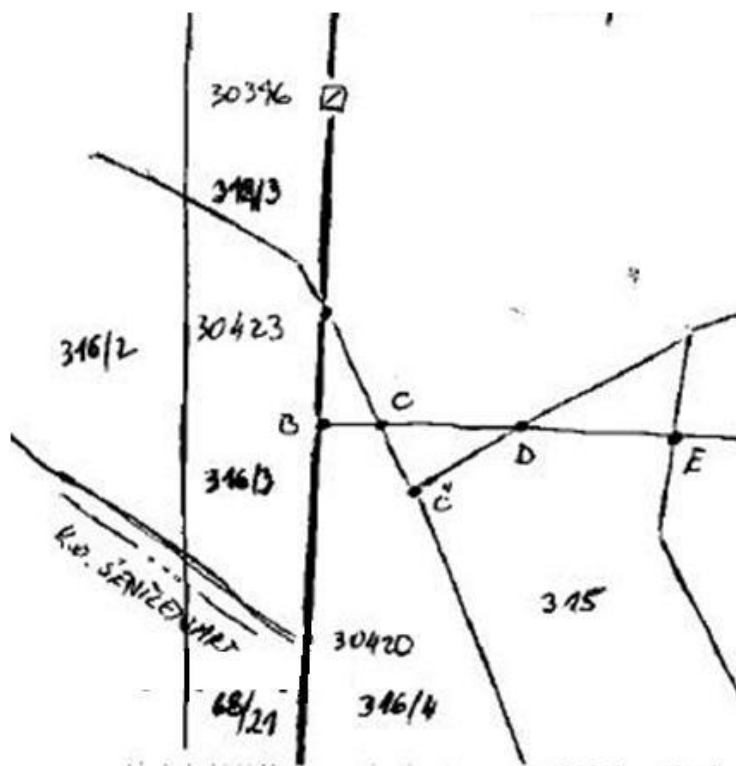
ID pravice / zaznambe	12879252
čas začetka učinkovanja	02.02.2007 14:15:00
vrsta pravice / zaznambe	409 - vknjižena stavbna pravica
glavna nepremičnina:	parcela št. 1960/0 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 1613060)

**Slika 17: Oznaka stavbne pravice v novem zemljiškknjižnem izpisku (Portal e-Sodstvo, 2012).**

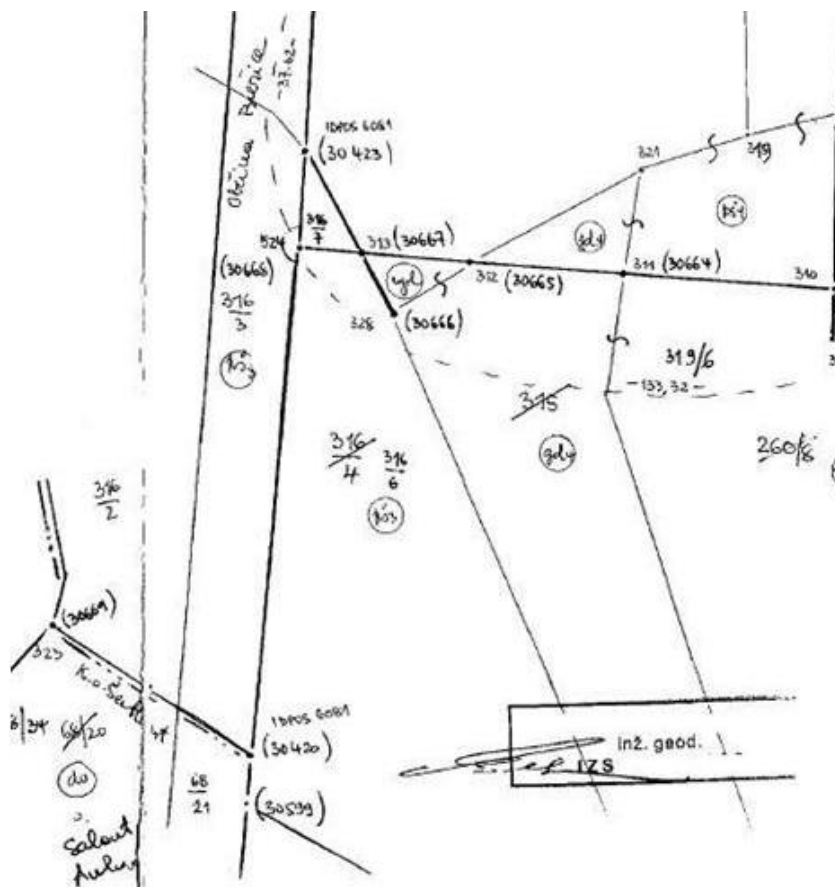
Stavbna pravica se je v poslovni praksi kar dobro uveljavila, pogosto se uporablja kot sredstvo zavarovanja, tudi zemljiška knjiga se je nekako spopadla z njenim vpisovanjem. Sporov v zvezi z nastankom stavbne pravice, plačilom nadomestil, izvrševanjem stavbne pravice, njenim prenehanjem ... še ni, saj se stavbna pravica pri nas uveljavlja šele osem let in jih šele pričakujemo (Vlahek, 2010).

## **12.2 Primer delitve zemljiške parcele obremenjene s hipotekami in v korist katere je bila ustanovljena nepravna stvarna služnost v katastrski občini Brezina**

Mejna obravnava in parcelacija sta se izvedli na večjem območju v katastrski občini Brezina. Spodnji sliki prikazujeta stanje parcel pred in po parcelaciji.



Slika 18: Stanje parcel pred parcelacijo (Geodetska uprava Brežice, 2008).



Slika 19: Stanje parcel po parcelaciji (Geodetska uprava Brežice, 2008).

Osredotočila sem se samo na delitev parcele številka 316/4, v korist katere je bila ustanovljena nepravna stvarna služnost in na kateri so obstajale hipoteke, med njimi tudi skupna hipoteka. Ko se je postopek mejne obravnave, na katerega so bili vabljeni vsi lastniki parcel zaključil, so izvedli parcelacijo parcel, tako kot so jo pokazali lastniki. Po parcelaciji sta iz parcele 316/4 nastali parceli 316/6 in 316/7. Iz zgodovinskega izpiska parcele 316/4, kjer so prikazane vse parcele istega lastnika, saj je bila tako urejena zemljiška knjiga pred uveljavitvijo novele zakona o zemljiški knjigi, sem za omenjeni parceli preverila pravno stanje in ga primerjala z novimi izpiski iz zemljiške knjige. Pravno stanje se je po parcelaciji preneslo na obe novo nastali parceli. Ker je bila parcela številka 316/4 gospodujoče zemljišče, se je s parcelacijo služnost prenesla na novi parceli. V primeru, da bi se spremenil lastnik, služnost ne bi bila več ustanovljena v korist parcel, saj je nepravna stvarna služnost ustanovljena v korist določenega upravičenca in ne vsakokratnega lastnika parcele. Hipoteka pa se je pri delitvi parcele avtomatsko prenesla na novi parceli. Seveda so se morali o delitvi strinjati hipotekarni upniki. Del zemljiškooknjižnih izpiskov iz katerih je prenos razviden se nahaja v prilogi B.

V zemljiško knjižnem izpisku parcele 316/6 in 316/7 vidimo, da potek neprave stvarne služnosti ni določen. Izpis je precej nepopoln, saj geodet iz zemljiške knjige lahko ugotovi, da je parcela obremenjena s služnostno pravico in kakšen je njen namen, ne pa poteka ter obsega le-te, kar mu dejansko pri delitvi služeče parcele ne pomaga kaj dosti. Za potek kablovoda in transformacijskih postaj se mora obrniti na elektro podjetje, ki je kablovode in postajo postavilo. S tem ima geodet dodatne težave in izgubo časa, saj mora najprej ugotoviti za katero podjetje gre in od njih prositi načrt dolžinskih objektov.

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	11066428
<b>čas začetka učinkovanja</b>	29.01.2008 09:00:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>parc. št. 316/2 k.o. 1282 - BREZINA (ID 3633821)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti za izgradnjo objekta "Ureditev poslovne cone Brežina (električne in TK inštalacije)", z dne 30.5.2007se pri nepremičninah parc. št.: 322/1, 323/1, 323/3, 316/1 in 316/2 k.o. Brežina ter pri parc. št. 77/4 k.o. Šentlenart kot služečih nepremičninah vknjiži stvarna služnost z naslednjo vsebino: - služnostna pravica za izgradnjo kablovoda in transformatorskih postaj v korist Občine Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice.	
<b>imetnik:</b>	
1. EMŠO:	podatek ni vpisan
osebno ime:	

**Slika 20: Izpis neprave stvarne služnosti ustanovljene v korist novo nastalih parcel 316/6 in 316/7 (Portal e-Sodstvo, 2012).**

Kako pa naj bi izgledal zadovoljiv izpisek služnostne pravice?

V sledečem izpisku služnostne pravice vročevoda na služeči parceli številka 2791/0 v katastrski občini Ajdovščina je v primerjavi s prejšnjim izpiskom služnost določena veliko bolj podrobno. Iz opisa služnosti vidimo površino služnosti, lego, dolžino in širino. Menimo, da bi takšen zapis služnosti morale imeti vse parcele obremenjene in v korist katerih je ustanovljena stvarna služnost.

<b>ID pravice / zeznambe</b>	12691823
<b>čas začetka učinkovanja</b>	09.09.2008 09:00:00
<b>vrsta pravice / zeznambe</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
<b>glavna nepremičnina:</b>	parc. št. 2791/0 k.o. 1725 - AJDOVŠČINA (ID 3089463)
<b>podatki o vsebini pravice / zeznambe</b>	
<b>dodatni opis:</b>	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti št. MF 1611-08-350009 oz. št. MP 2011-08J744709 oz. št. MOL 711-233/08-4 z dne 30.5.2008 se vknjiži služnostna pravica po parc. št. 2791, kot služeči parceli v korist vsakokratnega lastnika gospod. parc. št. 2793 te k.o. z naslednjo vsebino: služnostno pravico, v obsegu - na 42 m <sup>2</sup> zemljišča na služeči parc. št. 2791 te k.o., ob skrajnem zahodnem robu te parcele, v dolžini 15 m in širini 2,8 m pri čemer se določi, da služnost omogoča vklop, postavitve kinete za cevi, občasno vzdrževanje in po dotrajanosti ponovno rekonstrukcijo vročevoda, za dobo funkcioniranja cevovoda

Slika 21: Izpis stvarne služnosti na parceli 2791/0 (Portal e-Sodstvo, 2012).

Dejanski potek vročevoda lahko, kot že omenjeno vidimo le iz načrta podjetja, ki je v tem primeru postavilo vročevod. Za parcelo 2791/0 vidimo potek vročevoda iz spodnje slike.



Slika 22: Načrt vročevoda, ki poteka skozi parcelo 2791/0 in načrt parcele (Kožar, 2007, Geodetska uprava Ljubljana, 2007).

### 13 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi smo predstavili novo elektronsko zemljiško knjigo, kakšne so spremembe vpisovanja v zemljiško knjigo, upoštevanje pravnega stanja nepremičnine iz zemljiške knjige pred zemljiškokatastrsko izmero ali izmero ob spremembah v katastru stavb in seznanitev s pravnim stanjem nepremičnine v zemljiški knjigi.

Cilj prenove zemljiške knjige je bil odprava neskladja med zemljiško knjigo in zemljiškim katastrom. Ročno vodenje nepremičnin v zemljiški knjigi po vložkih in v zemljiškem katastru po zemljiških parcelah je namreč oteževalo povezavo med obema evidencama. Zakon o zemljiški knjigi iz leta 2003 (ZZK-1) je že uvedel pravilo, po katerem se je vsaka nepremičnina vpisovala v svoj zemljiškoknjižni vložek. V praksi ta pravila nikoli niso v celoti zaživela, saj so se še naprej praviloma nepremičnine istega lastnika vpisovale v isti vložek. Novela torej sledi pravilu, da je v obeh evidencah osnovna enota nepremičnina in je zato sedaj v glavni knjigi vpisana samostojno.

Pred vsakim posegom na parceli se geodet seznani s stanjem na nepremičnini. V zemljiškem katastru preveri ali so na parceli urejene meje, v zemljiški knjigi pa ugotovi, kdo je njen lastnik ter s kakšnimi stvarnimi pravicami je obremenjena, saj bi le te lahko vplivale na izmero.

Parcelacija je postopek v katerem eno parcelo razdelimo na dve ali več novih parcel in obratno, združimo dve ali več parcel v eno. Pri združitvi obstaja pravilo, da lahko združimo samo tiste parcele, ki imajo enako pravno stanje glede lastninske pravice. Pogoj za delitev parcel pa so samo predhodno urejene meje parcel. Kadar parcelo razdelimo se praviloma pravice, ki so pred parcelacijo obremenjevale parcelo, prenesejo na vse novo nastale parcele.

Pri postopku komasacije se stvarne pravice razen hipoteke in drugih stvarnih bremen, na novo vpišejo na nastalo parcelo. Ni nujno, da bo lastnik parcele, ki je bila obremenjena s katero od pravic obdržal to pravico. Odvisno od tega, kje so mu določili novo nastalo parcelo po komasaciji. Hipoteka pa se ne more prenesti na vsakega lastnika, ampak mora biti v breme parcele tistega lastnika, katerega je bila pred postopkom komasacije. Ob razdelitvi se vpiše na novo dodeljeno parcelo. Vrednost terjatve se ne zmanjša, saj naj bi imele novo nastale parcele približno enako vrednost in površino, kot pred postopkom. Z novo parcelo se mora strinjati hipotekarni upnik.

Po ZVEtL se lahko postopek za vzpostavitev etažne lastnine začne na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in ni več potrebno pridobiti soglasja vseh (so)lastnikov. Postopek je hitrejši in ni potrebna več geodetska storitev, pač pa sodišče navadno samo še sledi predlogu ter izda sklep o

oblikovanju etažne lastnine. Za pripadajoče zemljišče, ki je skupni del stavbe, se šteje zemljiška parcela, na kateri stavba stoji oziroma zemljišče, na katerem stavba stoji, to je zemljišče pod stavbo (slednje v primeru spora o obsegu pripadajočega zemljišča ali ko na parceli stoji več stavb). Kadar je potrebno se na zahtevo sodišča opravi katastrski vpis (vpis oziroma evidentiranje sprememb v katastru stavb ali zemljiškem katastru). Na parceli, kjer je vzpostavljena etažna lastnina je pred kakršno koli izmero potrebno pridobiti soglasje vseh (so)lastnikov. V primeru, da je delež v etažni lastnini obremenjen s hipoteko, tudi soglasje hipotekarnega upnika. Nepremičnino v etažni lastnini je možno obremeniti tudi s stvarno služnostjo in s stavbno pravico, katero lahko ustanovijo le vsi etažni lastniki skupaj.

Stavbna pravica je poleg etažne lastnine pglavitna izjema načela povezanosti zemljišča z objektom, saj omogoča lastninsko pravico na delu nepremičnine. Lastnik zemljišča in lastnik stavbe sta različni osebi. Kakršno koli spremembo želi lastnik stavbne pravice narediti na zemljišču, se mora o tem strinjati lastnik zemljišča. Stavba pravica pa se v posebnih primerih lahko ustanovi tudi v korist lastnika obremenjene nepremičnine ali pa kasneje postane ista oseba lastnik obremenjene nepremičnine in imetnik stavbne pravice. Iz zemljiške knjige je viden podatek o tem, da je na parceli stavbna pravica, ne vidi se pa dejanskega poteka te pravice, kakor tudi ne iz zemljiškega katastra in potrdil, ki jih izdaja Geodetska uprava. Torej pogrešamo povezavo med pogodbeno določeno stavbno pravico in realizacijo te pravice v naravi. Natančna določitev stavbne pravice je pomembna zaradi izogitve kasnejšim sporom in nejasnostim. Za morebitne zastavne upnike je zelo pomembna natančna določitev stavbne pravice, saj bodo le v tem primeru lahko ocenili vrednost stavbne pravice ter temu primerno zavarovali svoje terjatve. Zgradba, ki je sestavina stavbne pravice je lahko tudi v etažni lastnini, kjer so lastniki posameznih delov tudi soimetniki stavbne pravice. Stavbna pravica se lahko obremeni s hipoteko, osebno ali stvarno služnostjo, pri čemer je treba upoštevati dejstvo, da je stavbna pravica časovno omejena.

Stvarna služnost se mora izvrševati na način, ki najmanj obremenjuje služečo stvar. V primeru, kadar se razdeli gospodujoča nepremičnina, ostane služnost v prid vsem njenim delom, če pa se razdeli služeča nepremičnina, ostane stvarna služnost samo na tistih delih, na katerih se izvršuje. Vendar nastajajo problemi pri opredelitvi vsebine služnosti iz zemljiške knjige, saj so nekateri izpiski iz zemljiške knjige zelo pomanjkljivi, saj je iz njih možno ugotoviti samo to, da na parceli obstaja služnost in njen namen, ne vidimo pa dejanskega poteka te služnosti. Potek na primer električnih vodov lahko vidimo samo iz načrta podjetja, ki je ta vod postavilo. Stvarna služnost se lahko ustanovi tudi na nepremičnini, ki je v solastnini, kjer se obremeni celotna nepremičnina in ne posamezni del, zato morajo skleniti pogodbo vsi solastniki.

Osebnosti se lahko ustanovijo na obstoječem ali neobstoječem solastniškem deležu, kjer v nasprotju s stvarno služnostjo sklone pogodbo le tisti solastnik, katerega delež se obremenjuje. Predmet užitka je lahko tudi del nepremičnine, kjer se med užitkarjem in lastnikom nepremičnine šteje, da je obremenjen samo solastniški delež, medtem ko se šteje v razmerju do tretjih, kot da je obremenjena celotna nepremičnina. Zato je pomemben vpis prostorske meje v zemljiško knjigo, saj bi se lahko v primeru delitve obremenjene nepremičnine, kjer meje ne bi bile vpisane, užitek prenesel na vse novonastale nepremičnine.

Stvarno breme se lahko navezuje na stvarne ali osebne služnosti. Pri delitvi nepremičnine obremenjene s stvarnim bremenom, ostane stvarno breme na vseh novonastalih nepremičninah.

Predmet hipoteke je lahko tudi solastniški delež, delež v etažni lastnini ali delež stavbne pravice, medtem ko deleži v skupni lastnini ne morejo biti obremenjeni s hipoteko, ampak mora biti nepremičnina, etažna lastnina ali stavbna pravica, ki je v skupni lastnini obremenjena s hipoteko v celoti. Imetnik solastniškega deleža lahko obremeni le del solastniškega deleža, prav tako so solastniški deleži lahko obremenjeni z različnimi hipotekami. V posebnih primerih lastnik ustanovi hipoteko tudi na solastniškem deležu, ki še ne obstaja. Pozorni moramo biti pri obremenitvi stavbne pravice s hipoteko, saj je potrebno upoštevati dejstvo, da je stavbna pravica časovno omejena, torej naj bi bil čas zapadlosti hipoteke krajši od časa trajanja stavbne pravice. Hipotekarni upniki nosijo tudi določena tveganja, saj morajo presoditi ali zaupajo svojemu dolžniku, da kot imetnik stavbne pravice ne bo povzročal kršitve zaradi katerih lahko sodišče odredi prenehanje stavbne pravice. Velikokrat upniki sprejemajo kot predmet zavarovanja tudi stavbno pravico brez zgradbe, še preden je zgradba zgrajena, saj šele z zastavitvijo stavbne pravice pridobijo kredit za gradnjo stavbe. V primeru, kadar se na stavbi, ki leži na parceli obremenjeni s hipoteko vzpostavi etažna lastnina, se hipoteka prenese na posamezne dele v etažni lastnini in ne na parcelo. Za kakršnokoli delitev, združitve in izmero na parceli, obremenjeni s hipoteko ali zemljiškim dolgom, je potrebno vedno pridobiti soglasje upnika.

Prav tako kot hipoteka, se zemljiški dolg lahko ustanovi na celotni nepremičnini, solastniškem deležu ali delu solastniškega deleža. Ni pa nujno da zemljiški dolg ustanovimo kot zavarovanje neke terjatve. Možno je ustanoviti tudi skupni zemljiški dolg, za katerega jamči več nepremičnin hkrati. Zemljiški dolg ima določene prednosti pred hipoteko, zato se v tujini veliko bolj prakticira kot hipoteka.

Težave zaradi nevpisane stvarne pravice imamo lahko pri:

- prodaji nepremičnine (kupec zahteva urejeno zemljiškoknjžno stanje),
- upravnih postopkih (želimo pridobiti gradbeno dovoljenje, urediti komunalne poti ...),

- pridobitvi kredita ali posojila (banka zahteva urejeno zemljiškoknjižno stanje z vknjižbo lastninske pravice na ime bodočega zastavitelja),
- postopku dedovanja,
- izvršbi na nepremičnine (prejšnji lastnik je ostal dolžan in upnik v dobri veri, da je nepremičnina v lasti dolžnika vloži izvršbo in obremeni "našo" nepremičnino),
- oddaji, najemu, zakupu ... (Abados d.o.o., 2011).



## **VIRI**

Abados d.o.o. Pomen zemljiške knjige. 2011.

<http://www.pravna-pomoc.info/> (Pridobljeno 18. 12. 2011.)

Abados d.o.o. ZVEtl –kdaj?. 2011.

<http://www.pravna-pomoc.info/zvetl-kdaj> (Pridobljeno 18. 12. 2011.)

Bukovec, M. 2005. Lastninske in druge stvarne pravice kot predpogoj za izdajo dovoljenj za gradnjo. Diplomaska naloga. Ljubljana, UL FGG (samozaložba M. Bukovec): 55 str.

Demšar, B. 2006. Evidentiranje nepremičnin. Pravna praksa. 25 736, 14 : 11-13.

Dobnik B. Adijo, hipoteka, dobrodošel zemljiški dolg?. 2012.

[http://cekin.si/clanek/posojila\\_in\\_varcevanja/adijo-hipoteka-dobrodosel-zemljiski-dolg.html](http://cekin.si/clanek/posojila_in_varcevanja/adijo-hipoteka-dobrodosel-zemljiski-dolg.html)  
(Pridobljeno 9. 2. 2012.)

Ferlan, M. 2005. Evidentiranje nepremičnin. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 263 str.

Geodetska uprava Brežice. Skica terenske meritve. 2008.

Geodetska uprava Brežice. Zapisnik mejne obravnave in parcelacije. 2008.

Geodetska uprava Ljubljana. Načrt parcele. 2007.

Geodetska uprava Nova Gorica. Elaborat vpisa stavbe v kataster stavb. 2012.

Geodetska uprava Nova Gorica. Skica novo nastalih parcel. 2011.

Grile, A. 2006. Stavbna pravica na državnem ali občinskem zemljišču. Pravna praksa 25, 34 : 13-15.

Informiran.si. Kako dosežem vpis v zemljiško knjigo. 2011.

<http://www.informiran.si/doc/Vsebina/kako%20dosezem%20vpis%20v%20zemljisko%20knjigo.pdf>  
(Pridobljeno 8. 11. 2011.)

Ius optima. Prava in neprava stvarna služnost. 2010.

<http://www.ius-optima.com/prava-in-neprava-stvarna-sluznost/> (Pridobljeno 27. 1. 2011.)

Izobraževalno središče za geomatiko. Kataster stavb in etažna lastnina. 2008.

[http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/izobrazevanje/okt\\_08/5\\_Kataster\\_stavb\\_in\\_etazna\\_lastnina.pdf](http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/izobrazevanje/okt_08/5_Kataster_stavb_in_etazna_lastnina.pdf) (Pridobljeno 22. 11. 2011.)

Kožar, A. 2011. C11 Končno 2 POROC. EDA CENTER NA DAN 31.12.2010; Vza Naložbenika+TV.doc. Ljubljana, Inštitut za nepremičnine: 86 str.

Kožar, A. 2007. Poročilo 7.10.07 o oceni služnostne pravice za Župančičeva 7-LJ. Ljubljana, Inštitut za nepremičnine.doc: 42 str.

Minag d.o.o. Geodetske storitve. 2012.

<http://www.minag.si/storitve.html> (Pridobljeno 20. 1. 2012.)

PISO. 2012.

<http://www.geoprostor.net/> (Pridobljeno 20. 1. 2012.)

Portal e-Sodstvo. Redni izpis iz zemljiške knjige. 2012.

<https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html> (Pridobljeno 20. 1. 2012.)

Portal e-Sodstvo. Uporabniška navodila za eZK-opravila 1. del (Splošno, javni izpisi in objave). 2012.

[https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javni\\_izpisi/list.html](https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javni_izpisi/list.html) (Pridobljeno 7. 1. 2012.)

Pravozatelebane.com. (Sodna) delitev solastnine. 2008.

<http://www.pravozatelebane.com/gradnja-in-nepremicnine/solastnina/sodna-delitev-solastnine.html>  
(Pridobljeno 7. 11. 2011.)

SLONEP. Katalog izdelkov in storitev. Komasacija. 2012.

<http://www.slonep.net/slonep/katalog/?view=katalog&spa=20&sp=&spt=&sort=&f=&id=5608>  
(Pridobljeno 20. 1. 2012.)

SLONEP. Zemljiška knjiga. 2011.

<http://www.slonep.net/vodic/zemljiska-knjiga/> (Pridobljeno 7. 11. 2011.)

Molnar, H. 2012. Upoštevanje stvarnih pravic ... v zemljiškem katastru in katastru stavb. Dipl. nal. – VSŠ. Ljubljana, UL FGG, Odd. za geodezijo, Prostorska informatika.

---

Stvarnopravni zakonik (SPZ). UL RS št. 87-4360/2002: 9559.

Štrukelj Petovič, B. 2004. Stvarna služnost. Magistrsko delo. Ljubljana, UL PF (samozaložba B. Štrukelj Petovič): 136 str.

Šubic Kovač, M. 2003. Vrednotenje nepremičnin : študijsko gradivo pri predmetu "Vrednotenje nepremičnin" v 3. letniku VSŠ na Oddelku za geodezijo in 4. letniku prostorske smeri na Oddelku za geodezijo in "Urejanje stavbnih zemljišč in cenilstvo" v 3. letniku VSŠ na Oddelku za gradbeništvo in 4. letniku komunalne smeri na oddelku za gradbeništvo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Institut za komunalno gospodarstvo: loč. pag.

Tehovnik, N. 2007. Načrt parcele. Ljubljana, Geodetska uprava Ljubljana.

Tratnik, M. 2006. Zastavna pravica. Ljubljana, GV založba: 287 str.

Tratnik, M. 2010. Stvarnopravni zakonik (SPZ). Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije: 340 str.

Tratnik, M., Vrenčur, R. 2008. Zemljiškoknjižno pravo v teoriji in praksi. Maribor, Inštitut za nepremičninsko pravo: 720 str.

Velkaverh, J. Nova zemljiška knjiga. 2011.

[http://www.mp.gov.si/fileadmin/mp.gov.si/pageuploads/2005/PDF/CIP/28\\_2\\_11\\_Joza\\_Velakverh\\_gradivo.pdf](http://www.mp.gov.si/fileadmin/mp.gov.si/pageuploads/2005/PDF/CIP/28_2_11_Joza_Velakverh_gradivo.pdf) (Pridobljeno 20. 9. 2011.)

Vlahek, A. 2010. Stavbna pravica – sedem let po njeni uveljavitvi. Pravni letopis. 2010: 165-191

ZADEVA: Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (EVA 2010-2011-0040) – predlog za obravnavo. 2010.

[http://www.mp.gov.si/fileadmin/mp.gov.si/pageuploads/2005/PDF/100331\\_ZZK\\_1C\\_ver2.pdf](http://www.mp.gov.si/fileadmin/mp.gov.si/pageuploads/2005/PDF/100331_ZZK_1C_ver2.pdf) (Pridobljeno 20. 9. 2011.)

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). UL RS št. 47-2024/2006: 5029.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (uradno prečiščeno besedilo) (ZKZ-UPB2). UL RS št. 71-3086/2011:9479.

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL-A). UL RS št. 59-2779/2011: 8551.

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL). UL RS št. 45-1981/2008: 5000.

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). UL RS št. 58-2857/2003: 6717.

Molnar, H. 2012. Upoštevanje stvarnih pravic ... v zemljiškem katastru in katastru stavb.  
Dipl. nal. – VSŠ. Ljubljana, UL FGG, Odd. za geodezijo, Prostorska informatika.

---

## **SEZNAM PRILOG**

PRILOGA A: ZEMLJIŠKOKNJIŽNI IZPISKI PARCEL V KATASTRSKI OBČINI NOVA  
GORICA.....A.1

PRILOGA B: ZEMLJIŠKOKNJIŽNI IZPISKI PARCEL V KATASTRSKI OBČINI  
BREZINA.....B.1

Molnar, H. 2012. Upoštevanje stvarnih pravic ... v zemljiškem katastru in katastru stavb.  
Dipl. nal. – VSŠ. Ljubljana, UL FGG, Odd. za geodezijo, Prostorska informatika.

---

»Ta stran je namenoma prazna«.

## PRILOGA A: ZEMLJIŠKOKNJIŽNI IZPISKI PARCEL V KATASTRSKI OBČINI NOVA GORICA

Del rednega izpisa iz zemljiške knjige za parcelo 671/19, k.o. Nova Gorica.



### Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 20.1.2012 - 14:33:11

#### Nepremičnina

<b>tip nepremičnine:</b>	1 - zemljiška parcela
<b>vir ID znaka:</b>	1 - zemljiški kataster
<b>ID znak:</b>	2304-671/19-0
<b>parcela št. 671/19 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5910847)</b>	

#### Plombe:

zadeva	Dn 9419/2012 (ID postopka: 290383)
začetek postopka	12.01.2012 18:44:07
čas začetka učinkovanja	12.01.2012 18:44:07
vrsta postopka	302 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri osnovnih pravnih položajih ene nepremičnine
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič

#### V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

- |                   |   |
|-------------------|---|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme      |
| na nepremičnini:  | posamezni del št. 3 v stavbi št. 329 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5579709) |
| ID pravice        | 12697117  |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme      |
| na nepremičnini:  | parcela št. 671/7 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 140904)                     |
| ID pravice        | 12472935  |
| 3. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme      |
| na nepremičnini:  | posamezni del št. 4 v stavbi št. 329 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5579710) |
| ID pravice        | 12697014  |
| 4. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme      |
| na nepremičnini:  | posamezni del št. 2 v stavbi št. 329 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5579708) |
| ID pravice        | 12696775  |
| 5. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme      |
| na nepremičnini:  | parcela št. 1950/9 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 858116)                    |
| ID pravice        | 12885008  |
| 6. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme      |
| na nepremičnini:  | parcela št. 1960/0 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 1613060)                   |
| ID pravice        | 12884922  |
| 7. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme      |
| na nepremičnini:  | parcela št. 671/16 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 730339)                    |
| ID pravice        | 12884737  |

8.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>parcela št. 1950/10 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 187294)</b> 12884645
9.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>parcela št. 761/3 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5240855)</b> 12884631
10.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>parcela št. 1355/1 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 4905490)</b> 12528039
11.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>parcela št. 671/16 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 730339)</b> 12528038
12.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>parcela št. 1960/0 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 1613060)</b> 12528037
13.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>parcela št. 671/7 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 140904)</b> 12518708
14.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>parcela št. 671/7 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 140904)</b> 12472951
15.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>posamezni del št. 1 v stavbi št. 329 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5579707)</b> 12697076

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

<b>ID osnovnega položaja:</b>	14145662
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	106 - splošni skupni del stavbe v etažni lastnini
<b>delež:</b>	1/1
<b>imetnik:</b>	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: <b>stavba št. 3037 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5911848)</b>
<b>omejitve:</b>	
<b>ID omejitve</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>
11059508	19.02.2007 15:30:00
<b>vrsta</b>	
415 - vknjižena neprava stvarna služnost	

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	11059508
<b>čas začetka učinkovanja</b>	19.02.2007 15:30:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>parcela št. 671/19 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5910847)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
<b>dodatni opis:</b>	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 15.2.2007opr.št. Ov /2007se vknjiži služnostna pravica v širini 1 m za izgradnjo,obratovanje in vzdrževanje prestavitve SN in NN vodov za objekt v dolžini 62 m.Širina posega bo 1m; na parceli je predvidena tudi izgradnja novega jaška,vse kot predvideva projekt št. PGD. 0608-1,avgust 2006,ki ga je izdelal d.o.o. iz Nove Goricev korist služnostnega upravičenca.
<b>imetnik:</b>	1. matična številka: firma / naziv: naslov: začetek učinkovanja vpisa imetnika 19.02.2007 15:30:00
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	



Del rednega izpisa iz zemljiške knjige za parcelo 671/20, k.o. Nova Gorica.



### Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 20.1.2012 - 14:35:59

#### Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: 2304-671/20-0  
parcela št. 671/20 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5910848)

#### Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

#### V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
na nepremičnini: posamezni del št. 3 v stavbi št. 329 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5579709)  
ID pravice: 12697117
2. vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
na nepremičnini: parcela št. 671/7 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 140904)  
ID pravice: 12472935
3. vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
na nepremičnini: posamezni del št. 4 v stavbi št. 329 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5579710)  
ID pravice: 12697014
4. vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
na nepremičnini: posamezni del št. 2 v stavbi št. 329 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5579708)  
ID pravice: 12696775
5. vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
na nepremičnini: parcela št. 1950/9 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 858116)  
ID pravice: 12885008
6. vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
na nepremičnini: parcela št. 1960/0 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 1613060)  
ID pravice: 12884922
7. vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
na nepremičnini: parcela št. 671/16 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 730339)  
ID pravice: 12884737
8. vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
na nepremičnini: parcela št. 1950/10 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 187294)  
ID pravice: 12884645
9. vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme  
na nepremičnini: parcela št. 761/3 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5240855)  
ID pravice: 12884631

10.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>parcela št. 1355/1 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 4905490)</b> 12528039
11.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>parcela št. 671/16 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 730339)</b> 12528038
12.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>parcela št. 1960/0 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 1613060)</b> 12528037
13.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>parcela št. 671/7 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 140904)</b> 12518708
14.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>parcela št. 671/7 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 140904)</b> 12472951
15.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>posamezni del št. 1 v stavbi št. 329 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5579707)</b> 12697076

**Osnovni pravni položaji nepremičnine:**

<b>ID osnovnega položaja:</b>	14136752	
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica	
<b>delež:</b>	1/1	
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:		
firma / naziv:		
naslov:		
začetek učinkovanja vpisa imetnika	26.10.2011 11:34:56	
<b>omejitve:</b>		
<b>ID omejitve</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
11059508	19.02.2007 15:30:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
13336384	02.06.2010 15:20:00	401 - vknjižena hipoteka
13785478	18.04.2011 08:15:00	401 - vknjižena hipoteka
13877872	22.06.2011 10:48:47	601 - zaznamba vrstnega reda za pridobitev hipoteke
13940006	23.06.2011 09:10:33	401 - vknjižena hipoteka
14003703	19.08.2011 10:43:18	401 - vknjižena hipoteka
14102957	30.08.2011 17:04:02	401 - vknjižena hipoteka
14132877	03.10.2011 10:11:18	401 - vknjižena hipoteka

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	11059508
<b>čas začetka učinkovanja</b>	19.02.2007 15:30:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>parcela št. 671/19 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5910847)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
<b>dodatni opis:</b>	
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 15.2.2007opr.št. Ov /2007se vknjiži služnostna pravica v širini 1 m za izgradnjo,obratovanje in vzdrževanje prestavitve SN in NN vodov za objekt v dolžini 62 m.Širina posega bo 1m; na parceli je predvidena tudi izgradnja novega jaška,vse kot predvideva projekt št. PGD. 0608-1,avgust 2006,ki ga je izdelal d.o.o. iz Nove Goricev korist služnostnega upravičenca.	
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	
firma / naziv:	

naslov:	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	19.02.2007 15:30:00
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	14136752
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	13336384	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	02.06.2010 15:20:00	
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	posamezni del št. 7 v stavbi št. 3037 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5911268)	
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>		
terjatev:	16.400.000,00 EUR	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	31.12.2015	
dodatni opis:	16.400.000,00 EUR	
Na podlagi notarskega zapisa Kreditne pogodbe št. /88 z dne 1. 6. 2010 in Sporazuma o zavarovanju denrne terjatev, z dne 2. 6. 2010, SV /2010se vknjiži hipoteka z naslednjimi podatki: terjativ, zavarovni s hipoteko:		
- glavnica: 16.400.000,00 EUR,		
- obresti: EURIBOR (6 mesečni) + 4 odstotne točke letno, spremenljiva, obresti se obračunavajo šestmesečno, po linearni metodi, po pogodbeni obrestni meri za dejansko število dni in z upoštevanjem leta s 360 dnevi in se plačujejo na zadnji dan tekočega obrestnega obdobja, in sicer na podlagi obračuna obresti, ki ga pripravi in pošlje kreditodjemalcu agent za račun bank najkasneje do petega delovnega dne pred iztekom relevantnega obrestnega obdobja,		
- rok in način vračila; odplačilo kredita: v 11 obrokih z zapadlostjo in v višini posameznega: 1. 4. 2011 - 500.000,00 EUR, 1.10.2011 - 500.000,00 EUR, 1.4.2012 - 600.000,00 EUR, 1.10.2012 - 600.000,00 EUR, 1.4.2013 - 700.000,00 EUR, 1.10.2013 - 700.000,00 EUR, 1.4.2014 - 800.000,00 EUR, 1.10.2014 - 800.000,00 EUR, 1.4.2015 - 900.000,00 EUR, 1.10.2015 - 900.000,00 EUR, 31. 12. 2015 - 9.400.000,00 EUR, skrajni rok vračila kredita: 31. 12. 2015,		
- skupaj z vsemi morebitnimi zamudnimi obrestmi in stroški, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatev, ter z drugimi obveznostmi kreditodjemalca po kreditni pogodbi št. /88 z dne 1. 6. 2010, v korist upnikov:		
, Ljubljana, Ulica , Ljubljana in		
d.d.,	, Maribor.	
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:		
firma / naziv:		
naslov:		
začetek učinkovanja vpisa imetnika	02.06.2010 15:20:00	
2. matična številka:		
firma / naziv:		
naslov:		
začetek učinkovanja vpisa imetnika	02.06.2010 15:20:00	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	14136752	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13602729	02.06.2010 15:20:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

**Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	13602729
<b>čas začetka učinkovanja</b>	02.06.2010 15:20:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	Na podlagi notarskega zapisa Kreditne pogodbe št. /88 z dne 1. 6. 2010 in Sporazuma o zavarovanju denrne terjatev, z dne 2. 6. 2010, SV /2010se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa SV /2010 z dne

Del rednega izpisa iz zemljiške knjige za parcelo 671/21, k.o. Nova Gorica.



### Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 20.1.2012 - 14:42:45

#### Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: 2304-671/21-0  
parcela št. 671/21 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5910849)

#### Plombe:

zadeva	Dn 9418/2012 (ID postopka: 290382)
začetek postopka	12.01.2012 18:42:22
čas začetka učinkovanja	12.01.2012 18:42:22
vrsta postopka	302 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri osnovnih pravnih položajih ene nepremičnine
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič

#### V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

- |                   |   |
|-------------------|---|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme      |
| na nepremičnini:  | posamezni del št. 3 v stavbi št. 329 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5579709) |
| ID pravice        | 12697117  |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme      |
| na nepremičnini:  | parcela št. 671/7 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 140904)                     |
| ID pravice        | 12472935  |
| 3. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme      |
| na nepremičnini:  | posamezni del št. 4 v stavbi št. 329 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5579710) |
| ID pravice        | 12697014  |
| 4. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme      |
| na nepremičnini:  | posamezni del št. 2 v stavbi št. 329 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5579708) |
| ID pravice        | 12696775  |
| 5. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme      |
| na nepremičnini:  | parcela št. 1950/9 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 858116)                    |
| ID pravice        | 12885008  |
| 6. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme      |
| na nepremičnini:  | parcela št. 1960/0 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 1613060)                   |
| ID pravice        | 12884922  |
| 7. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme      |
| na nepremičnini:  | parcela št. 671/16 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 730339)                    |
| ID pravice        | 12884737  |

8.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>parcela št. 1950/10 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 187294)</b> 12884645
9.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>parcela št. 761/3 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5240855)</b> 12884631
10.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>parcela št. 1355/1 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 4905490)</b> 12528039
11.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>parcela št. 671/16 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 730339)</b> 12528038
12.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>parcela št. 1960/0 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 1613060)</b> 12528037
13.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>parcela št. 671/7 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 140904)</b> 12518708
14.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>parcela št. 671/7 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 140904)</b> 12472951
15.	<b>vrsta pravice:</b> <b>na nepremičnini:</b> <b>ID pravice</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme <b>posamezni del št. 1 v stavbi št. 329 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5579707)</b> 12697076

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

<b>ID osnovnega položaja:</b>	14145663	
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	106 - splošni skupni del stavbe v etažni lastnini	
<b>delež:</b>	1/1	
<b>imetnik:</b>	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: <b>stavba št. 3037 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5911848)</b>	
<b>omejitve:</b>		
<b>ID omejitve</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
11059508	19.02.2007 15:30:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	11059508
<b>čas začetka učinkovanja</b>	19.02.2007 15:30:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>parcela št. 671/19 k.o. 2304 - NOVA GORICA (ID 5910847)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 15.2.2007opr.št. Ov /2007se vknjiži služnostna pravica v širini 1 m za izgradnjo,obratovanje in vzdrževanje prestavitve SN in NN vodov za objekt v dolžini 62 m.Širina posega bo 1m; na parceli je predvidena tudi izgradnja novega jaška,vse kot predvideva projekt št. PGD. 0608-1,avgust 2006,ki ga je izdelal d.o.o. iz Nove Goricev korist služnostnega upravičenca.	
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	
firma / naziv:	
naslov:	
začetek učinkovanja vpisa imetnika 19.02.2007 15:30:00	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	

### Del zgodovinskega izpiska iz zemljiške knjige za parcelo 671/2, k.o. Nova Gorica.

1	parcela	671/2	gospodujoča (vl. št. 326; vl. št. 1885/1; vl. št. 1885/2; vl. št. 1885/3; vl. št. 1885/4; vl. št. 1939; vl. št. 2613; vl. št. 2620; vl. št. 2865)
---	---------	-------	---

Podatke o vrsti rabe, površini in druge podatke o nepremičninah (parcelah, stavbah in delih stavb) lahko pridobite z vpogledom v zemljiški kataster in kataster stavb, ki sta izvorni evidenci za te podatke. Podatke lahko pridobite z brezplačno poizvedbo na internetni strani Geodetske uprave RS na naslovu <http://prostor2.gov.si/javni/>. Pri iskanju podatkov o nepremičnini v katastru uporabite samo številko brez dodatka, navedenega pri številki v tem izpisu (.S, .SP, .ES oziroma .E). Če je za številko nepremičnine (parcele) v tem izpisu dodatek .S, pri iskanju te nepremičnine v katastru pred številko vpišite znak \*.

#### Oddelek A2

##### Spremembe podatkov o nepremičninah:

nepremičnina	št.	Dn	vloženo	izvor	besedilo vpisa
671/2	1	uskladitev		prpis	Prepis podatkov iz centralne baze zemljiškega katastra z dne 27.12.1999.
	2	289/2007	18.01.2007	poočitev	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 10.1.2007, opr. št. I OV /07, pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 18.12.2006, opr. št. OV /07 se pri parc. št. 671/7 kot služeci nepremičnini vknjiži stvarna služnost uporabe nepremičnine za namestitve začasnih geotehničnih sider na globini od 3,5 m dalje za potrebe gradnje objekta " " vse do dne 1.9.2008 v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine parc. št. 671/2 k.o. Nova Gorica
	3	292/2007	18.01.2007	poočitev	Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. /SA/EINV z dne 16.02.07, overjene 16.2.2007, pod opr. št. I OV /07, Pogodbe o ustanovitvi služnosti, overjene z dne 15.12.2006, pod opr. št. OV /06, Dogovora z dne 5.2.2007, overjenega z dne 5.2.2007, pod opr. št. OV /2007, Pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 30.11.2006, overjene z dne 11.12.2006, pod opr. št. OV /06 se pri podvl. št. 1885/1 k.o. Nova Gorica z ident. št. 1.E vknjiži služnostna pravica za namestitve geotehničnih sider na glabini od 3,5 m dalje za potrebe gradnje objekta " " do dne 1.9.2008 v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče parc. št. 671/2 k.o. Nova Gorica.
	4	292/2007	18.01.2007	poočitev	Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. /SA/EINV z dne 16.02.07, overjene 16.2.2007, pod opr. št. I OV /07, Pogodbe o ustanovitvi služnosti, overjene z dne 15.12.2006, pod opr. št. OV /06, Dogovora z dne 5.2.2007, overjenega z dne 5.2.2007, pod opr. št. OV /2007, Pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 30.11.2006, overjene z dne 11.12.2006, pod opr. št. OV /06 se pri podvl. št. 1885/2 k.o. Nova Gorica z ident. št. 2.E vknjiži služnostna pravica za namestitve geotehničnih sider na glabini od 3,5 m dalje za potrebe gradnje objekta " " do dne 1.9.2008 v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče parc. št. 671/2 k.o. Nova Gorica.

5	292/2007	18.01.2007	poočitev	Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. /SA/EINV z dne 16.02.07, overjene 16.2.2007, pod opr. št. I OV /07, Pogodbe o ustanovitvi služnosti, overjene z dne 15.12.2006, pod opr. št. OV /06, Dogovora z dne 5.2.2007, overjenega z dne 5.2.2007, pod opr. št. OV /2007, Pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 30.11.2006, overjene z dne 11.12.2006, pod opr. št. OV /06 se pri podvl. št. 1885/4 k.o. Nova Gorica z ident. št. 4.E vknjiži služnostna pravica za namestitev geotehničnih sider na glabini od 3,5 m dalje za potrebe gradnje objekta " " do dne 1.9.2008 v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče parc. št. 671/2 k.o. Nova Gorica.
6	292/2007	18.01.2007	poočitev	Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. /SA/EINV z dne 16.02.07, overjene 16.2.2007, pod opr. št. I OV /07, Pogodbe o ustanovitvi služnosti, overjene z dne 15.12.2006, pod opr. št. OV /06, Dogovora z dne 5.2.2007, overjenega z dne 5.2.2007, pod opr. št. OV /2007, Pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 30.11.2006, overjene z dne 11.12.2006, pod opr. št. OV /06 se pri podvl. št. 1885/3 k.o. Nova Gorica z ident. št. 3.E vknjiži služnostna pravica za namestitev geotehničnih sider na glabini od 4,5 m dalje za potrebe gradnje objekta " " do dne 1.9.2008 v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče parc. št. 671/2 k.o. Nova Gorica.
7	859/2007	19.02.2007	poočitev	Po pogodbi o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 6.2.2007, Št.OV- /07 in pogodbi o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 20.2.2007, OV /07 se pri parc. št. 671/7 k.o. Nova Gorica, kot služeči nepremičnini vknjiži služnostna pravica hoje in vožnje za vsa vozila za potrebe dostave na služeči nepremičnini, ki poteka po cestišču na južnem delu parcele, pri čemer se bo za potrebe dostave uporabljala še površina v izmeri 11,3 x 4,8 m2 - t.j. 3 obstoječa parkirna mesta na JV strani služeče nepremičnine, v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče parc. št. 671/2 k.o. Nova Gorica.
8	5272/2007	28.11.2007	poočitev	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 21. 6. 2007, št. /2007, Ov /2007 se pri parc.št. 1960 te k.o. vknjiži stvarna služnost za namestitev začasnih geotehničnih sider na globini od 3,5 m dalje za potrebe gradnje poslovno stanovanjskega objekta in izvedbo zaščitne gradbene jame vse do dne 1. 9. 2008 v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine parc. št. 671/2 te k.o.
9	5272/2007	28.11.2007	poočitev	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 21. 6. 2007, št. /2007, Ov /2007 se pri parc.št. 1950/1 te k.o. vknjiži stvarna služnost za namestitev začasnih geotehničnih sider na globini od 3,5 m dalje za potrebe gradnje poslovno stanovanjskega objekta in izvedbo zaščitne gradbene jame vse do dne 1. 9. 2008 v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine parc. št. 671/2 te k.o.

10	5272/2007	28.11.2007	poočitev	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 21. 6. 2007, št. /2007, Ov /2007 se pri parc.št. 671/16 te k.o. vknjiži stvarna služnost za namestitev začasnih geotehničnih sider na globini od 3,5 m dalje za potrebe gradnje poslovno stanovanjskega objekta in izvedbo zaščitne gradbene jame vse do dne 1. 9. 2008 v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine parc. št. 671/2 te k.o.
11	5272/2007	28.11.2007	poočitev	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 21. 6. 2007, št. /2007, Ov /2007 se pri parc.št. 671/3 te k.o. vknjiži stvarna služnost za namestitev začasnih geotehničnih sider na globini od 3,5 m dalje za potrebe gradnje poslovno stanovanjskega objekta in izvedbo zaščitne gradbene jame vse do dne 1. 9. 2008 v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine parc. št. 671/2 te k.o.
12	5271/2007	28.11.2007	poočitev	Na podlagi dogovora z dne 18.12.2006, opr. št. OV 288/07, dogovora z dne 10.1.2007, opr. št. I OV /07 se pri parc. št. 671/7 te k.o. kot služeči nepremičnini vknjiži stvarna služnost vožnje z vozili vseh vrst in uporabe nepremičnine za potrebe gradnje do 31.12.2008, ki poteka po celotnem skrajnem južnem robu parcele v pasu 1,5 metra od J roba parkirišč v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine parc. št. 671/2 k.o. Nova Gorica
13	5288/2007	28.11.2007	poočitev	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 10.8. 2007 št. /2007 in št. /2007, Ov /2007 se pri parc.št. 671/16 te k.o. vknjiži služnostna pravica za premik vodovodnega priključka v dolžini 27,7 m na zahodni strani parcele oz. nov vprključek za na katerega se naveže obstoječi vod v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče parcele št. 671/2 te k.o.
14	5288/2007	28.11.2007	poočitev	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 10.8. 2007 št. /2007 in št. /2007, Ov /2007 se pri parc.št. 1960 te k.o. vknjiži služnostna pravica za premik kanalizacije v dolžini 95,32 in globini 3,60 m v odmiku 4 m od obstoječe kanalizacije v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče parcele št. 671/2 te k.o.
15	5288/2007	28.11.2007	poočitev	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 10.8. 2007 št. /2007 in št. /2007, Ov /2007 se pri parc. št. 1355/1 te k.o. vknjiži služnostna pravica izgradnje vročevoda v dolžini 117m v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine parc. št. 671/2 te k.o.
16	3249/2009	30.06.2009	poočitev	Na podlagi obvestila Območne geodetske uprave Nova Gorica št. /2009-17 z dne 23.6.2009 se izbriše vpis zaradi delitve/združitve parcel.
17	3249/2009	30.06.2009	poočitev	Na podlagi obvestila Območne geodetske uprave Nova Gorica št. /2009-17 z dne 23.6.2009 se zaradi delitve/združitve parcel z DN št. /2009 prenese vpis pod DN št. /2007.
18	3249/2009	30.06.2009	poočitev	Na podlagi obvestila Območne geodetske uprave Nova Gorica št. /2009-17 z dne 23.6.2009 se zaradi delitve/združitve parcel z DN št. /2009 prenese vpis pod DN št. /2007.



## List C<sub>1</sub> - Druge pravice

### Podatki o imetnikih pravic:

zap.št.	imetnik	s. roj./id.	naslov	povezave
1/1		V		, 5000 Nova Gorica - dostava

### Spremembe pri imetnikih pravic:

ime imetnika pravice: ELEKTRO PRIMORSKA d.d.  
parc.št.: 671/2

zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	862/2007	19.02.2007	vknižba	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 15.2.2007opr.št. Ov /2007 se vknjiži služnostna pravica v širini 1 m za izgradnjo,obratovanje in vzdrževanje prestavitve SN in NN vodov za objekt Eda Center v dolžini 62 m.Širina posega bo 1m; na parceli je predvidena tudi izgradnja novega jaška,vse kot predvideva projekt št. PGD. 0608-1,avgust 2006,ki ga je izdelal d.o.o. iz Nove Goricev korist služnostnega upravičenca.

## List C<sub>2</sub> - Drugi vpisi NI ZAPISOV.

## List C<sub>3</sub> - Hipoteke

### zap.št. 1: hipoteka

parc.št.: 671/2 sovložek: /

št. terjatve	znesek, valuta	valoriz. klavzula	obr. mera datum zač.	datum zapadlosti	datum izbrisa
1.	10.000.000,00 EUR		ni podana % od	ni podana	

### Podatki o upniku in zastavitelju:

Zastavitelj:		pridob. št.: 2/1
	d.o.o., Gorica - dostava	, 5000 Nova
Upnik št. 1:	banka Maribor d.d.	
	dostava	, 5000 Nova Gorica -

### Dogodki:

zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	3906/2008	13.08.2008	vkknjižba	↓ Po pogodbi o zastavi nepremičnin z dne 12.8.2008, št. /97, Št.OV- /2008 se vkknjiži maksimalna hipoteka v korist upnika banka Maribor d.d., Maribor, mat. št. , za Področje Nova Gorica, Nova Gorica, v zavarovanje terjatev do višine 10.000.000,00 EUR.
2	1636/2011	05.04.2011	vkknjižba	↓ Na podlagi izbrisne pobotnice z dne 29.3.2011, overjene pri notarki iz Nove Gorice dne 29.3.2011 pod opr.št.Ov /2011 se vkknjiži izbris maksimalne hipoteke v korist upnika banka Maribor d.d., Maribor, mat. št. , za Področje Nova Gorica, Nova Gorica, v zavarovanje terjatev do višine 10.000.000,00 EUR vpisane po pogodbi o zastavi nepremičnin z dne 12.8.2008, št. /97, Št.OV- /2008 pod dn.št.3906/2008.

### zap.št. 2: hipoteka

parc.št.: 671/2 sovložek: /

št. terjatve	znesek, valuta	valoriz. klavzula	obr. mera datum zač.	datum zapadlosti	datum izbrisa
1.	16.400.000,00 EUR		ni podana % od	zadnji dan zadnjega obroka 31.12.2015	

### Podatki o upniku in zastavitelju:

Zastavitelj:		pridob. št.: 2/1
	d.o.o., Gorica - dostava	, Kromberk, 5000 Nova
Upnik št. 1:	banka, d.d., Ljubljana,	
	, 1000 Ljubljana - dostava	

Upnik št. 2: d.d.,  
2000 Maribor - dostava

**Dogodki:**

zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	2449/2010	02.06.2010	vknjižba	<p>Na podlagi notarskega zapisa Kreditne pogodbe št. /88 z dne 1. 6. 2010 in Sporazuma o zavarovanju denrne terjatev, z dne 2. 6. 2010, SV /2010 se vknjiži hipoteka z naslednjimi podatko terjativ,zavarovni s hipoteko:</p> <p>- glavnica: 16.400.000,00 EUR,</p> <p>- obresti: EURIBOR (6 mesečni) + 4 odstotne točke letno, spremenljiva, obresti se obračunavajo šestmesečno, po linearni metodi, po pogodbeni obrestni meri za dejansko število dni in z upoštevanjem leta s 360 dnevi in se plačujejo na zadnji dan tekočega obrestnega obdobja, in sicer na podlagi obračuna obresti, ki ga pripravi in pošlje kreditorejmalcu agent za račun bank najkasneje do petega delovnega dne pred iztekom relevantnega obrestnega obdobja,</p> <p>- rok in način vračila; odplačilo kredita: v 11 obrokih z zapadlostjo in v višini posameznega: 1. 4. 2011 - 500.000,00 EUR, 1.10.2011 - 500.000,00 EUR, 1.4.2012 - 600.000,00 EUR, 1.10.2012 - 600.000,00 EUR, 1.4.2013 - 700.000,00 EUR, 1.10.2013 - 700.000,00 EUR, 1.4.2014 - 800.000,00 EUR, 1.10.2014 - 800.000,00 EUR, 1.4.2015 - 900.000,00 EUR, 1.10.2015 - 900.000,00 EUR, 31. 12. 2015 - 9.400.000,00 EUR, skrajni rok vračila kdredita: 31. 12. 2015,</p> <p>- skupaj z vsemi morebitnimi zamudnimi obrestmi in stroški, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatev, ter z drugimi obveznostmi kreditorejmalca po kreditni pogodbi št. /88 z dne 1. 6. 2010, v korist upnikov:</p> <p>banka, d.d., Ljubljana, Ljubljana in d.d., , Maribor.</p>
2	2449/2010	02.06.2010	zaznamba	<p>Na podlagi notarskega zapisa Kreditne pogodbe št. /88 z dne 1. 6. 2010 in Sporazuma o zavarovanju denrne terjatev, z dne 2. 6. 2010, SV /2010 se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa SV /2010 z dne 2. 6. 2010.</p>



## PRILOGA B: ZEMLJIŠKOKNJIŽNI IZPISKI PARCEL V KATASTRSKI OBČINI BREZINA

Del rednega izpisa iz zemljiške knjige za parcelo 316/6, k.o. Brezina.



### Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 19.5.2012 - 15:28:29

#### Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: 1282-316/6-0  
parcela št. 316/6 k.o. 1282 - BREZINA (ID 4813807)

#### Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

#### Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8820804  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/1  
imetnik:  
1. matična številka: *podatek ni vpisan*  
firma / naziv:  
naslov:  
začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

#### omejitve:

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11066428	29.01.2008 09:00:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
13315215	03.07.2009 09:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13346934	01.07.2010 13:50:00	401 - vknjižena hipoteka
13888689	04.07.2011 11:02:47	401 - vknjižena hipoteka

#### Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11066428  
čas začetka učinkovanja 29.01.2008 09:00:00  
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost  
glavna nepremičnina: parcela št. 316/2 k.o. 1282 - BREZINA (ID 3633821)  
podatki o vsebini pravice / zaznambe  
dodatni opis:  
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti za izgradnjo objekta " (električne in TK inštalacije)", z dne 30.5.2007 se pri nepremičninah parc. št.: 322/1, 323/1, 323/3, 316/1 in 316/2 k.o. Brezina ter pri parc. št. 77/4 k.o. Šentlenart kot služečih nepremičninah vknjiži stvarna služnost z naslednjo vsebino: - služnostna pravica za izgradnjo kablovoda in transformatorskih postaj v korist , 8250 Brežice.  
imetnik:  
1. EMŠO: *podatek ni vpisan*  
osebno ime:

19.5.2012 - 15:28

naslov:  
začetek učinkovanja vpisa imetnika 29.01.2008 09:00:00  
zveza - ID osnovnega položaja: 8820804  
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:  
*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

ID pravice / zaznambe 13315215  
čas začetka učinkovanja 03.07.2009 09:00:00  
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka  
glavna nepremičnina: parcela št. 349/1 k.o. 1282 - BREZINA (ID 3532204)  
podatki o vsebini pravice / zaznambe  
terjatev: 1.100.000,00 EUR  
obresti 6,5  
tip dospelosti 1 - določen dan  
datum dospelosti 01.07.2010  
dodatni opis:  
1.100.000,00 EUR  
Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o ustanovitvi skupne hipoteke za zavarovanje denarne terjatve po 142. čl. Stvarnopravnega zakonika z dne 02.07.2009, opr. št. SV /2009 notarja iz Brežic v zvezi s Pogodbo o kratkoročnem kreditu št. /82 z dne 02.07.2009se pri parc. št. 77/12 vpisani pri vl. št. 1087 k. o. Šentlenart kot pri glavni nepremičnini:  
a) vknjiži skupna hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:  
v višini 1.100.000,00 EUR glavnice s pogodbeno obrestno mero v višini 6,50% letno, nominalna in fiksna, ki se lahko poveča v skladu s 6 (šest) čl. citirane pogodbe za dve odstotni točki letno, s pričetkom teka obresti z dnem koriščenja kredita in ostalimi stroški in pripadki, s končnim rokom vračila celotne terjatve 01.07.2010, oziroma terjatev zapade takoj po odpoklicu upnika v primerih in na način določen v 10 (deset). členu pogodbe in ostalimi pogoji in način vračila, določenimi v pogodbi in sporazumu v korist upnika Banke Maribor d. d., sedež  
, 2000 Maribor, matična številka ;  
b) zaznamuje skupna hipoteka pri nepremičninah parc. št. 316/2, 316/6, 316/7, vpisanih pri vl. št. 404 k. o. Brezina in pri nepremičninah parc. št. 319/4, 319/5, 319/6, 319/2, 322/1, 323/3, 323/4, 349/1, 349/3, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357 in 358, vpisanih pri vl. št. 709 k. o. Brezina, kot drugih nepremičninah;  
c) zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarja iz Brežic, opr. št. SV /2009 z dne 02.07.2009 pri vseh nepremičninah, v korist upnika Banke Maribor d. d., sedež  
, 2000 Maribor, matična številka .  
imetnik:  
1. matična številka:  
firma / naziv:  
naslov:  
začetek učinkovanja vpisa imetnika 03.07.2009 09:00:00  
zveza - ID osnovnega položaja: 8820804  
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:  
*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

ID pravice / zaznambe 13346934  
čas začetka učinkovanja 01.07.2010 13:50:00  
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka  
glavna nepremičnina: parcela št. 349/1 k.o. 1282 - BREZINA (ID 3532204)  
podatki o vsebini pravice / zaznambe  
terjatev: 968.000,00 EUR  
tip dospelosti 2 - do odpoklica  
dodatni opis:  
968.000,00 EUR  
Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z ustanovitvijo hipoteko po čl. 142 SPZ z

19.5.2012 - 15:28

dne 01.07.2010, opr. št. SV /2010 notarja iz Brežic v zvezi s potrjeno Pogodbo o kratkoročnem kreditu št. z dne 01.07.2010a) se vknjiži skupna hipoteka v korist upnice banke Maribor d. d., Maribor, matična številka , za zavarovanje upnične denarne terjatve v višini 968.000,00 EUR, s pogodbenimi obrestmi od dneva črpanja kredita dalje s fiksno obrestno mero v višini 6,5% letno, z obveznostjo vračila kredita v 11 zaporednih mesečnih obrokih, od katerih prvi mesečni obrok zapade v plačilo dne 01.08.2010, zadnji pa dne 30.06.2011, z upnično pravico odpoklica kredita ter z ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v notarskem zapisu o potrditvi pogodbe o kratkoročnem kreditu št. /67 z dne 01.07.2010 in o sklenitvi sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z ustanovitvijo hipoteke po čl. 142 SPZ, opr. št. SV /2010 z dne 01.07.2010 in v z notarskim zapisom potrjeni pogodbi o kratkoročnem kreditu št. /67 z dne 01.07.2010; b) se zaznamuje skupna hipoteka z glavnim vložkom 1087 k. o. Šentlenart, parc. št. 77/12, navedenim v rubriki "sovložek" in z vl. št. 404 in 709 obe k. o. Brezina, kot z nadaljnimi sovložki.

**imetnik:**

1. matična številka:
- firma / naziv:
- naslov:
- začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.07.2010 13:50:00

**zveza - ID osnovnega položaja:**

8820804

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13610315	01.07.2010 13:50:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

**Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	13610315
<b>čas začetka učinkovanja</b>	01.07.2010 13:50:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	
Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z ustanovitvijo hipoteke po čl. 142 SPZ z dne 01.07.2010, opr. št. SV /2010 notarja iz Brežic v zvezi s potrjeno Pogodbo o kratkoročnem kreditu št. /67 z dne 01.07.2010 se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa v korist upnice banke Maribor d. d., Maribor, matična številka .	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	13888689						
<b>čas začetka učinkovanja</b>	04.07.2011 11:02:47						
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka						
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>parcela št. 77/12 k.o. 1281 - ŠENTLENART (ID 4995390)</b>						
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>							
terjatev:	836.000,00 EUR						
obresti	6,5 %						
tip dospelosti	1 - določen dan						
datum dospelosti	30.06.2012						
dodatni opis:							
z upnično pravico odpoklica kredita, ter z ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v notarskem zapisu Opr. št. SV /2011 z dne 30.06.2011, _____, notarja v Sevnici, kot začasnega namestnika notarja _____ iz _____							
Brežic, ter v z notarskim zapisom potrjeni kreditni pogodbi o kratkoročnem kreditu št. _____ z dne 29.06.2011							
<b>imetnik:</b>							
1. matična številka:							
firma / naziv:							
naslov:							
začetek učinkovanja vpisa imetnika	04.07.2011 11:02:47						
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>							
	8820804						
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>							
<table><tr><th>ID</th><th>čas začetka učinkovanja</th><th>vrsta</th></tr><tr><td>13888690</td><td>04.07.2011 11:02:47</td><td>706 - zaznamba neposredne izvršljivosti</td></tr></table>	ID	čas začetka učinkovanja	vrsta	13888690	04.07.2011 11:02:47	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti	
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta					
13888690	04.07.2011 11:02:47	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti					

Del rednega izpisa iz zemljiške knjige za parcelo 316/7, k.o. Brezina.



### Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 27.1.2012 - 13:28:22

#### Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: 1282-316/7-0  
parcela št. 316/7 k.o. 1282 - BREZINA (ID 1287203)

#### Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

#### Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8820805  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/1  
imetnik:  
1. matična številka: *podatek ni vpisan*  
firma / naziv:  
naslov:  
začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

#### omejitve:

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11066428	29.01.2008 09:00:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
13315215	03.07.2009 09:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13346934	01.07.2010 13:50:00	401 - vknjižena hipoteka
13888689	04.07.2011 11:02:47	401 - vknjižena hipoteka

#### Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11066428  
čas začetka učinkovanja 29.01.2008 09:00:00  
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost  
glavna nepremičnina: parcela št. 316/2 k.o. 1282 - BREZINA (ID 3633821)  
podatki o vsebini pravice / zaznambe  
dodatni opis:  
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti za izradnjo objekta " (električne in TK inštalacije)", z dne 30.5.2007se pri nepremičninah parc. št.: 322/1, 323/1, 323/3, 316/1 in 316/2 k.o. Brezina ter pri parc. št. 77/4 k.o. Šentlenart kot služečih nepremičninah vknjiži stvarna služnost z naslednjo vsebino: - služnostna pravica za izgradnjo kablovoda in transformatorskih postaj v korist , 8250 Brežice.  
imetnik:  
1. EMŠO: *podatek ni vpisan*  
osebno ime:



naslov:	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	29.01.2008 09:00:00
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	8820805
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	13315215
<b>čas začetka učinkovanja</b>	03.07.2009 09:00:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>parcela št. 349/1 k.o. 1282 - BREZINA (ID 3532204)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
terjatev:	1.100.000,00 EUR
obresti	6,5
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	01.07.2010
dodatni opis:	
1.100.000,00 EUR	
Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o ustanovitvi skupne hipoteke za zavarovanje denarne terjatve po 142. čl. Stvarnopravnega zakonika z dne 02.07.2009, opr. št. /2009 notarja iz Brežic v zvezi s Pogodbo o kratkoročnem kreditu št. /82 z dne 02.07.2009se pri parc. št. 77/12 vpisani pri vl. št. 1087 k. o. Šentlenart kot pri glavni nepremičnini:	
a) vknjiži skupna hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko: v višini 1.100.000,00 EUR glavnice s pogodbeno obrestno mero v višini 6,50% letno, nominalna in fiksna, ki se lahko poveča v skladu s 6 (šest) čl. citirane pogodbe za dve odstotni točki letno, s pričetkom teka obresti z dnem koriščenja kredita in ostalimi stroški in pripadki, s končnim rokom vračila celotne terjatve 01.07.2010, oziroma terjatev zapade takoj po odpoklicu upnika v primerih in na način določen v 10 (deset). členu pogodbe in ostalimi pogoji in način vračila, določenimi v pogodbi in sporazumu v korist upnika Banke Maribor d. d., sedež , 2000 Maribor, matična številka ;	
b) zaznamuje skupna hipoteka pri nepremičninah parc. št. 316/2, 316/6, 316/7, vpisanih pri vl. št. 404 k. o. Brezina in pri nepremičninah parc. št. 319/4, 319/5, 319/6, 319/2, 322/1, 323/3, 323/4, 349/1, 349/3, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357 in 358, vpisanih pri vl. št. 709 k. o. Brezina, kot drugih nepremičninah;	
c) zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarja iz Brežic, opr. št. SV /2009 z dne 02.07.2009 pri vseh nepremičninah, v korist upnika Banke Maribor d. d., sedež , 2000 Maribor, matična številka ;	
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	
firma / naziv:	
naslov:	
začetek učinkovanja vpisa imetnika 03.07.2009 09:00:00	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	8820805
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	13346934
<b>čas začetka učinkovanja</b>	01.07.2010 13:50:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>parcela št. 349/1 k.o. 1282 - BREZINA (ID 3532204)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
terjatev:	968.000,00 EUR
tip dospelosti	2 - do odpoklica
dodatni opis:	
968.000,00 EUR	
Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z ustanovitvijo hipoteke po čl. 142 SPZ z	

<p>dne 01.07.2010, opr. št. /2010 notarja iz Brežic v zvezi s potrjeno Pogodbo o kratkoročnem kreditu št. /67 z dne 01.07.2010a) se vključi skupna hipoteka v korist upnice banke Maribor d. d., Maribor, matična številka , za zavarovanje upnične denarne terjatve v višini 968.000,00 EUR, s pogodbenimi obrestmi od dneva črpanja kredita dalje s fiksno obrestno mero v višini 6,5% letno, z obveznostjo vračila kredita v 11 zaporednih mesečnih obrokih, od katerih prvi mesečni obrok zapade v plačilo dne 01.08.2010, zadnji pa dne 30.06.2011, z upnično pravico odpoklica kredita ter z ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v notarskem zapisu o potrditvi pogodbe o kratkoročnem kreditu št. /67 z dne 01.07.2010 in o sklenitvi sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z ustanovitvijo hipoteke po čl. 142 SPZ, opr. št. SV /2010 z dne 01.07.2010 in v z notarskim zapisom potrjeni pogodbi o kratkoročnem kreditu št. /67 z dne 01.07.2010;</p> <p>b) se zaznamuje skupna hipoteka z glavnim vložkom 1087 k. o. Šentlenart, parc. št. 77/12, navedenim v rubriki "sovložek" in z vl. št. 404 in 709 obe k. o. Brezina, kot z nadaljnjimi sovložki.</p> <p><b>imetnik:</b></p> <p>1. matična številka: firma / naziv: naslov: začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.07.2010 13:50:00</p> <p><b>zveza - ID osnovnega položaja:</b></p> <p>8820805</p> <p><b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ID</th> <th>čas začetka učinkovanja</th> <th>vrsta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13610315</td> <td>01.07.2010 13:50:00</td> <td>706 - zaznamba neposredne izvršljivosti</td> </tr> </tbody> </table>			ID	čas začetka učinkovanja	vrsta	13610315	01.07.2010 13:50:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta						
13610315	01.07.2010 13:50:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti						

**Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	13610315
<b>čas začetka učinkovanja</b>	01.07.2010 13:50:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
<p>dodatni opis:</p> <p>Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z ustanovitvijo hipoteke po čl. 142 SPZ z dne 01.07.2010, opr. št. SV /2010 notarja iz Brežic v zvezi s potrjeno Pogodbo o kratkoročnem kreditu št. /67 z dne 01.07.2010 se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa v korist upnice banke Maribor d. d., Maribor, matična številka .</p>	

<p><b>ID pravice / zaznambe</b> 13888689</p> <p><b>čas začetka učinkovanja</b> 04.07.2011 11:02:47</p> <p><b>vrsta pravice / zaznambe</b> 401 - vključena hipoteka</p> <p><b>glavna nepremičnina:</b> parcela št. 77/12 k.o. 1281 - ŠENTLENART (ID 4995390)</p> <p><b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b></p> <p>terjatev: 836.000,00 EUR</p> <p>obresti 6,5 %</p> <p>tip dospelosti 1 - določen dan</p> <p>datum dospelosti 30.06.2012</p> <p>dodatni opis:</p> <p>z upnično pravico odpoklica kredita, ter z ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v notarskem zapisu Opr. št. SV /2011 z dne 30.06.2011, notarja v Sevnici, kot začasnega namestnika notarja iz Brežic, ter v z notarskim zapisom potrjeni kreditni pogodbi o kratkoročnem kreditu št. z dne 29.06.2011</p> <p><b>imetnik:</b></p> <p>1. matična številka: firma / naziv: naslov: začetek učinkovanja vpisa imetnika 04.07.2011 11:02:47</p> <p><b>zveza - ID osnovnega položaja:</b></p> <p>8820805</p> <p><b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ID</th> <th>čas začetka učinkovanja</th> <th>vrsta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13888690</td> <td>04.07.2011 11:02:47</td> <td>706 - zaznamba neposredne izvršljivosti</td> </tr> </tbody> </table>			ID	čas začetka učinkovanja	vrsta	13888690	04.07.2011 11:02:47	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta						
13888690	04.07.2011 11:02:47	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti						

Del zgodovinskega izpiska iz zemljiške knjige za parcelo 316/4, k.o. Brežina.

## List C<sub>1</sub> - Druge pravice

Podatki o imetnikih pravic:

zap.št.	imetnik	s. roj./id.	naslov	povezave
3/1	Občina Brežice	V		, 8250 Brežice
4/1	Občina Brežice	V		, 8250 Brežice
2/1		V		, 8250 Brežice
	Nova KBM d.d. Podružnica Brežice			
1/1		V		, 8250 Brežice
	Nova KBM d.d. Podružnica Brežice			

Spremembe pri imetnikih pravic:

ime imetnika pravice: Občina Brežice

parc.št.: 316/1 , 316/2 , 316/4 , 316/5 , 316/6 , 316/7

zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	284/2008	29.01.2008	vknjižba	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti za izgradnjo objekta " (električne in TK inštalacije)", z dne 30.5.2007 se pri nepremičninah parc. št.: 322/1, 323/1, 323/3, 316/1 in 316/2 k.o. Brežina ter pri parc. št. 77/4 k.o. Šentlenart kot služnih nepremičninah vknjiži stvarna služnost z naslednjo vsebino: - služnostna pravica za izgradnjo kablovoda in transformatorskih postaj v korist Občine Brežice, , 8250 Brežice.
2	2337/2008	31.07.2008	poočitev	Na podlagi Obvestila Geodetske uprave Brežice z dne 29.07.2008, štev.: /2008-7 se zaradi vpisa/izbrisa poočiti sprememba obremenjenih parcel.
3	1643/2009	08.06.2009	poočitev	Na podlagi obvestila OGU Sevnica, GP Brežice z dne 3. 6. 2009, številka dokumenta: /2009-5 se zaradi vpisa/izbrisa poočiti sprememba obremenjenih parcel.

ime imetnika pravice: Občina Brežice

parc.št.: 316/2

zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	287/2008	29.01.2008	vknjižba	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti za izgradnjo objekta " " z dne 06. 04. 2007 se na parc. št. 316/2 te k.o. vknjiži služnostna pravica za izgradnjo vodovoda v korist Občine Brežice, , 8250 Brežice.

ime imetnika pravice: Nova KBM d.d. Podružnica Brežice

parc.št.: 316 , 316/1 , 316/2 , 316/3 , 316/4 , 316/5 , 316/6 , 316/7 , 317

zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
---------	-----	---------	-----------	----------------

**zap.št. 3: skupna hipoteka**

parc.št.: 316/2 , 316/6 , 316/7 sovložek: KO ŠENTLENART- 1087 (glavni) , KO BREZINA-709

št. terjatve	znesek, valuta	valoriz. klavzula	obr. mera datum zač.	datum zapadlosti	datum izbrisa
1.	1.100.000,00 EUR		6,500% od	ni podana 01.07.2010	

**Podatki o upniku in zastavitelju:**

Zastavitelj:	Brežice d.o.o., Brežice	, 8250	pridob. št.: 1/1
Zastavitelj:	Brežice d.o.o., Brežice	, 8250	pridob. št.: 2/1
Zastavitelj:	Brežice d.o.o., Brežice	, 8250	pridob. št.: 1/1
Upnik št. 1:	d.d., 2000 Maribor - dostava		

**Dogodki:**

zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	1918/2009	03.07.2009	zaznamba	<p>Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o ustanovitvi skupne hipoteke za zavarovanje denarne terjatve po 142. čl. Stvarnopravnega zakonika z dne 02.07.2009, opr. št. SV /2009 notarja iz Brežic v zvezi s Pogodbo o kratkoročnem kreditu št. /82 z dne 02.07.2009 se pri parc. št. 77/12 vpisani pri vl. št. 1087 k. o. Šentlenart kot pri glavni nepremičnini:</p> <p>a) vknjiži skupna hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko: v višini 1.100.000,00 EUR glavnice s pogodbeno obrestno mero v višini 6,50% letno, nominalna in fiksna, ki se lahko poveča v skladu s 6 (šest) čl. citirane pogodbe za dve odstotni točki letno, s pričetkom teka obresti z dnem koriščenja kredita in ostalimi stroški in pripadki, s končnim rokom vračila celotne terjatve 01.07.2010, oziroma terjatev zapade takoj po odpoklicu upnika v primerih in na način določen v 10 (deset). členu pogodbe in ostalimi pogoji in način vračila, določenimi v pogodbi in sporazumu v korist upnika Banke Maribor d. d., sedež , 2000 Maribor, matična številka ;</p> <p>b) zaznamuje skupna hipoteka pri nepremičninah parc. št. 316/2, 316/6, 316/7, vpisanih pri vl. št. 404 k. o. Brezina in pri nepremičninah parc. št. 319/4, 319/5, 319/6, 319/2, 322/1, 323/3, 323/4, 349/1, 349/3, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357 in 358, vpisanih pri vl. št. 709 k. o. Brezina, kot drugih nepremičninah;</p> <p>c) zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarja iz Brežic, opr. št. SV 487/2009 z dne 02.07.2009 pri vseh nepremičninah, v korist upnika Banke Maribor d. d., sedež , 2000 Maribor, matična številka .</p>

**zap.št. 4: skupna hipoteka**

parc.št.: 316/2 , 316/6 , 316/7 sovložek: KO ŠENTLENART- 1087 (glavni) , KO BREZINA-709

št. terjatve	znesek, valuta	valoriz. klavzula	obr. mera datum zač.	datum zapadlosti	datum izbrisa
1.	968.000,00 EUR		ni podana % od	ni podana	

**Podatki o upniku in zastavitelju:**

Zastavitelj:	Brežice d.o.o.,	, 8250	pridob. št.: 1/1
	Brežice		
Zastavitelj:		, 8250	pridob. št.: 2/1
	Brežice		
Zastavitelj:	Brežice d.o.o.,	, 8250	pridob. št.: 1/1
	Brežice		
Upnik št. 1:	d.d.,		
	2000 Maribor - dostava		

**Dogodki:**

zap.št.	št.	vloženo	tip vpisa	besedilo vpisa
1	1869/2010	01.07.2010	zaznamba	<p>Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z ustanovitvijo hipoteko po čl. 142 SPZ z dne 01.07.2010, opr. št. SV /2010 notarja iz Brežic v zvezi s potrjeno Pogodbo o kratkoročnem kreditu št. /67 z dne 01.07.2010 a) se vknjiži skupna hipoteka v korist upnice banke Maribor d. d., Maribor, matična številka , za zavarovanje upnične denarne terjatve v višini 968.000,00 EUR, s pogodbenimi obrestmi od dneva črpanja kredita dalje s fiksno obrestno mero v višini 6,5% letno, z obveznostjo vračila kredita v 11 zaporednih mesečnih obrokih, od katerih prvi mesečni obrok zapade v plačilo dne 01.08.2010, zadnji pa dne 30.06.2011, z upnično pravico odpoklica kredita ter z ostalimi pogoji vračila kredita, navedenimi v notarskem zapisu o potrditvi pogodbe o kratkoročnem kreditu št. /67 z dne 01.07.2010 in o sklenitvi sporazuma o zavarovanju denarne terjatve z ustanovitvijo hipoteke po čl. 142 SPZ, opr. št. SV /2010 z dne 01.07.2010 in v z notarskim zapisom potrjeni pogodbi o kratkoročnem kreditu št. /67 z dne 01.07.2010;</p> <p>b) se zaznamuje skupna hipoteka z glavnim vložkom 1087 k. o. Šentlenart, parc. št. 77/12, navedenim v rubriki "sovložek" in z vl. št. 404 in 709 obe k. o. Brežina, kot z nadaljnjimi sovložki.</p>